

ДОГОВОР № 1-2-52
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новороссийск

" 25 " декабря 2017 г.

ООО «Бизнес-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лактионов Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО УК «Малая Земля», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Вербицкой Ирины Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах собственников помещений, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новороссийск, пр. Ленина 52, (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения Многоквартирного дома коммунальные услуги, согласно условиям Договора, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и отопление, электроснабжение (далее по тексту – коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества, оказанные услуги, в том числе услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям (в наем или в собственность) расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг оплачивает Застройщик за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Пункте 3.1. настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение тридцати дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра. В течение тридцати дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме введенного в эксплуатацию горячего и холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и отопления (ИТП), в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ГВС, ХВС, отопление, прием стоков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170, перечень передаваемой технической документации должен быть составлен Застройщиком и передан управляющей компании.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в

Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным настоящим Договором и оплачивать коммунальные услуги по тарифам РЭК КК.

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

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной Застройщиком с целью проверки качества подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте. В случае неявки указанных лиц, Акт составляется управляющей организацией в одностороннем порядке с правом привлечения собственника и с приложением фотоматериалов.

2.2.2. В течение тридцати дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения). Одновременно с подписанием Акта приемки-передачи дополнительно составить и подписать Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ИТП, ГРЩ, лифтов, АППЗ, инженерных сетей и оборудования (ГВС, ХВС, отопления, канализации, электрических сетей, общедомовых приборов учета), при составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и начислять жилищно-коммунальные услуги, наличие выявленных дефектов не освобождает застройщика от обязательств по их исправлению и оплате услуг. .

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.5. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также услуги по техническому содержанию и обслуживанию общего имущества по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.6. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.7. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.8. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.9. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

2.2.10. Обеспечивать бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования Многоквартирного дома.

2.2.11. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.2.12. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за техническое содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги. До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

2.2.13. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.14. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.15. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений, а также от Застройщика оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора, после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, согласно условий настоящего договора, норм ГК РФ и ЖК РФ.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты сторон.

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги за выполненные работы по техническому содержанию и обслуживанию общего имущества дома в соответствии со стоимостью (тарифом), в размере 24,85 рублей (двадцать четыре рубля восемьдесят пять копеек) с одного квадратного метра от общей площади каждого помещения до момента его передаче Правообладателю, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. Застройщик оплачивает Управляющей организации коммунальные услуги по показаниям, зафиксированными общедомовыми приборами учета в соответствии с тарифами, установленными РЭК Краснодарского края и администрацией г. Новороссийска для населения, а также Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные дополнительные услуги в соответствии с Приложением № 5 по ценам и тарифам, установленным специализированными организациями.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 01 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи дольщиком Управляющая организация выставляет платежную квитанцию Дольщику (Правообладателю).

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику на основании пункта 3.1. изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Дольщикам (Правообладателям).

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений, а также компенсирует затраты управляющей организации в случае наличия расходов, понесенных при проведении работ по испытаниям, пуск-наладочным работам систем холодного и горячего водоснабжения, лифтового оборудования, систем электроснабжения.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента полного ввода в эксплуатацию многоквартирного дома пр. Ленина 52. При отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении, за 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

4.3. Срок действия настоящего договора составляет 3 месяца с момента подписания, в случае отсутствия заявления одной из сторон такой договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде Краснодарского края.

6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей компании по актам.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.

6.4. Необходимые дополнения и изменения к настоящему договору могут быть внесены в ходе эксплуатации многоквартирного дома по пр. Ленина 52 в г. Новороссийске с согласия сторон.

6.5. В случае отказа Застройщиком от подписания акта о наличии нарушений или дефектов на общедомовом имуществе и в местах МОП, стороны согласились, что такой акт подписывается с не менее двумя дольщиками и является основанием для исправления строительных дефектов.

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. Застройщик передает Управляющей организации список Подрядчиков с указанием контактных телефонов ИТР (инженерно-

технических работников), которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за строительство конструктивных элементов и технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

8. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»
353905, г. Новороссийск, ул. Суворовская, 79, оф.1
ИНН 2315989776 КПП 231501001
ОГРН 1162315052723
р/с 40702810500310000204 КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
к/с 30101810200000000722, БИК 0403497
Тел. (8617)766977, 8 (988) 769-70-89
e-mail: uk_malzem@mail.ru

Директор Вербицкая И.К.



Застройщик:

ООО «Бизнес-Инвест»
350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников 37
Адрес для корреспонденции: а/я 122,
Главпочтамт, 350000
ИНН 2317029098 КПП 230801001
ОГРН 1022301194838
р/с 40702810000000000700 в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722
Тел. 8(861) 274-90-38,
e-mail: business-invest@mail.ru

Генеральный директор Лактионов А.Н.



