

ДОГОВОР № БС 04-18
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город-курорт Анапа

«07» ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кныш Инны Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО Управляющая компания «Горгиппия-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Овсепьян Минаса Суменовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город-курорт Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, д. 22, строение 4** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, а также за услуги водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома. В течение пяти дней с момента осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома.

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме горячего и холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и отопления, 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 30 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию.

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, согласованного сторонами в размере **16 руб. 59 коп.**, за 1 кв. м., жилого или нежилого помещения.

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 передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства на основании акта приема-передачи или иного документа о передаче. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателем 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. Принять проверить качество подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.2.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения), МОП (места общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ИТП, ГРЩ, лифтов, АППЗ, инженерных сетей и оборудования (ГВС, ХВС, отопления, канализации, электрических сетей).

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома, технической документации.

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.5. Компенсировать Застройщику затраты на обеспечение Многоквартирного дома коммунальными услугами с учетом положений пункта 1.1 договора по городским тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах, в части переданных Застройщиком правообладателям жилых и нежилых помещений с учетом собранных с правообладателей на расчетный счет Управляющей организации денежных средств.

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

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

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

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

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

2.2.11. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

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

2.2.13. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую 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.

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

2.2.15. 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.

2.2.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящемся 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 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, предусмотренным настоящим договором.

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 и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в 2.1.4, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 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 отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным разъяснением причин отказа.

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

С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику, изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4,13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания при соблюдении требований изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует в течение трех месяцев с момента подписания. Если по истечении трех месяцев после подписания договора стороны не расторгли его, срок действия договора продлевается еще на три месяца. При одностороннем 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. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

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 г. 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.

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. 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. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств.

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Управляющая организация
ООО «Кубань-Строй» 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 36, Ю оф 702/1 ИНН/КПП: 2311132412/231001001, ОГРН 1112311001296, р/с 407028100004900000006, КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, к/с 301018102000000000722, БИК 040349722	ООО УК «Горгиппия-Сервис» 353433, Краснодарский край, Анапский район, с. Гай-Кодзор, ул. Шаумяна д. 49 ИНН 2301083413 КПП 230101001 ОГРН 1132301002701 Р/сч. 407028109004500000081 Банк КБ «Кубань Кредит» ООО в г. Краснодаре К/сч 301018102000000000722 БИК 040349722
<div>Директор</div> <div></div> <div>И. Н. Кныш</div>	<div>Директор</div> <div></div> <div>М.С. Овсепьян</div>

АКТ
приема-передачи объекта:
многоквартирный дом по адресу: город-курорт, ул. Адмирала Пустошкина, д. 22, стр. 4

город-курорт Анапа

«07» ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кубань-Строй», именуемое далее «Застройщик», в лице директора Кныш Инны Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Горгиппия-Сервис», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Овсепьяна Минаса Суреновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили Акт о нижеследующем:

«Застройщик» передает, а «Управляющая организация» принимает, многоквартирный жилой дом, для его дальнейшего обслуживания и эксплуатации:

№ п/п	адрес дома	характеристика	документы
1.	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Адмирала Пустошкина, д. 22, стр. 4	«Жилой комплекс «Горгиппия» в городе-курорте Анапа Краснодарского края. Микрорайон №2. Многоэтажный жилой дом «Литер 4» со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенными помещениями «Литер 16» I этап». Кол-во: этажей 17, в том числе 1 подземный, секций – 5, Кол-во квартир: всего 462 шт Общая площадь: 32735,30 кв.м.	Приложение 1: Накладная от 25.10.2018 г. Приложение 2: Перечень исполнительной документации, предоставляемой застройщиком или заказчиком для проведения органом государственного строительного надзора итоговой проверки.

Настоящим Стороны установили, объекты выполнены в соответствии с проектами, все составляющие соответствуют нормам, находятся в удовлетворительном состоянии и готовы к эксплуатации по назначению.

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО УК «Горгиппия-Сервис»

Застройщик:
ООО «Кубань-Строй»



М. С. Овсепьян



И. Н. Кныш