

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 01/06-2020

г. Севастополь

01.06.2020 г.

ООО «Специализированный застройщик «Карбон», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Береженко Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Карбон Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гришановой Яны Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирного дома «Пусковой комплекс №9, жилой дом № 27», расположенного по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, улица Тараса Шевченко, дом 49, корпус 4, после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 91-94102020-267-2020 от 27.05.2020г.

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей компанией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома, далее именуемых «Собственники жилых и нежилых помещений».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, отражен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.4. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Приложении № 4 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. Исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и сроках предоставления Застройщику и собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.1.5. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. Организовывать начисление, сбор, и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий ремонт коммунальные и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг участникам долевого строительства, с даты подписания акта приема-передачи недвижимости, принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 4 к настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.8. Фиксировать факты причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.9. Производить проверку технического состояния общего имущества.

3.1.10. Заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и настоящего договора.

3.1.11. Участвовать в работе приемной комиссии, с целью проверки качества подлежащего передаче 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.

3.1.12. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть общее имущество, подписать Акт осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1), с отражением имеющихся недостатков. Принять от Застройщика многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №2).

Дополнительно составляется и подписывается Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ГРЩ, инженерных сетей и оборудования (ХВС, канализации, электрических сетей).

При составлении данного Акта в качестве членов комиссии могут участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

3.1.13. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительской и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.15. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.16. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.

3.1.17. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.18. Информировать Застройщика и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

3.1.19. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации;

3.2.2. Представлять интересы Застройщика и собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. Формировать предложения Застройщику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту на время гарантийных обязательств.

3.2.4. Хранить копии правоустанавливающих документов на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.

3.2.5. Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

3.2.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

3.2.7. Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе, по выбору способа управления многоквартирным домом.

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

3.2.9. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах порученных работ и собранных средств;

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Оплачивать расходы по оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям, (кроме газоснабжения), до передачи жилых и нежилых помещений Собственникам. Вносить плату Управляющей компании за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором за жилые/нежилые помещения, не переданные Собственникам, по тарифу, установленному Правительством Севастополя на соответствующий период и отраженному в Приложении № 4.

3.3.2. При передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг.

3.3.3. Своевременно, не позднее 3 дней с даты подписания акта приема-передачи на жилое/нежилое помещения с Собственником, передать Управляющей компании копию указанного акта.

3.3.4. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами решения на ввод дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество многоквартирного дома, составить Акт осмотра (Приложение №1) и передать Управляющей компании общее имущество многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №2).

3.3.4. Обеспечить наличие в многоквартирном доме холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения, в соответствии с заключенными при строительстве договорами на обеспечение строительных нужд.

3.3.5. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170.

Перечень передаваемой документации отражен в Приложении №5.

3.3.6. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительные конструктивные элементы 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 МКД составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3.7. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи, Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого/нежилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого/нежилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.8. Застройщик обязуется передать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Расчёты сторон.

4.1. Застройщик производит оплату оказанных услуг и выполненных работ Управляющей организации в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №4, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным.

4.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счёт и акт выполненных работ.

4.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчётным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным (на основании Приложения №4) разъяснением причин отказа.

4.4. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику на основании Приложения № 4 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Собственникам.

4.5. Застройщик несёт бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений.

5. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

5.1. После фиксации аварийной ситуации Управляющей компанией, сведения передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки её 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.

6. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

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

6.1.1. Договор управления многоквартирным домом расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

6.1.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 5.1.1, 5.1.2. 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 взаиморасчётов.

6.1.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

7. Ответственность сторон

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

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

7.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путём переговоров, в случае не урегулирования спора путём переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Севастополя.

8. Дополнительные условия

8.1. Вся необходимая документация передаётся Застройщиком Управляющей компании по актам.

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

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Акт осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Акт приёмки передачи здания (строения).

Приложение №3 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №4 - Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и правообладателям (тарифы).

Приложение №5 - Перечень передаваемой технической документации.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «СЗ «Карбон»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
ОГРН 1149204012770
ИНН/КПП 9201004280/920101001
р/с 40702810540150000091
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
Тел. 8(692)539964, 539965

Директор (Е.Б. Береженко)
М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)



Управляющая организация:

ООО «Карбон Сервис»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
р/с руб.40702810300040019400
РНКБ Банк (ПАО):
ИНН 7701105460
КПП 910201001
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607

Директор (Я.А. Гришанова)
М.П. (подпись) (фамилия, инициалы)



**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Содержание и администрирование придомовой территории,
 - Уборка лестничных клеток,
 - Содержание и обслуживание ГРЩ,
 - Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС,
 - Услуги Административно-управленческого персонала,
 - Аварийное обслуживание.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счёт технического обслуживания, без оплаты Правообладателями, производятся работы по замене проектного (штатного) оборудования, срок минимальной продолжительности эффективной эксплуатации которых истёк, а оборудование и материалы для замены приобретены собственниками.
2. За счёт Правообладателей производятся следующие работы:
 - все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
 - ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
 - дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, канализации, электроснабжения.
 - организация вывоза крупных строительных отходов, с последующим возмещением затрат Застройщику.

Застройщик:

ООО «СЗ «Карбон»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
ОГРН 1149204012770
ИНН/КПП 9201004280/920101001
р/с 40702810540150000091
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
Тел. 8692539964, 539965

Управляющая организация:

ООО «Карбон Сервис»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
р/с руб.40702810300040019400
РНКБ Банк (ПАО):
ИНН 7701105460
КПП 910201001
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607

тел. +79789379501



Директор
(подпись)

(Е.Б. Береженко)
(фамилия, инициалы)



Директор
(подпись)
М.П.

(Я.А. Гришанова)
(фамилия, инициалы)

Стоимость обслуживания МКД по адресу:
ул. Тараса Шевченко, д.49, корпус 4

Размер платы за содержание жилого помещения по ул. Тараса Шевченко, д.49, корпус 4, г. Севастополь устанавливается в размере 18,71 руб/кв.м., в соответствии с Постановлением правительства Севастополя № 686 ПП от 19.12.2019 г. «О внесении изменений в Постановление Правительства Севастополя от 22.12.2017 г. № 977 ПП «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения, расположенного на территории г. Севастополя».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ «Карбон»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
ОГРН 1149204012770
ИНН/КПП 9201004280/920101001
р/с 40702810540150000091
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
Тел. 8692539964, 539965

Управляющая организация:

ООО «Карбон Сервис»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
р/с руб.40702810300040019400
РНКБ Банк (ПАО):
ИНН 7701105460
КПП 910201001
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
тел. +79789379501

Директор (подпись) (Е.Б. Бережненко)
(фамилия, инициалы)
М.П. «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
"КАРБОН"
ОГРН 1149204012770
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. СЕВАСТОПОЛЬ

Директор (подпись) (Я.А. Гришанова)
(фамилия, инициалы)
М.П. «КАРБОН СЕРВИС»
ОГРН 1149204015620
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. СЕВАСТОПОЛЬ