ДОГОВОР № С-К8/14
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между управляющей организацией и застройщиком)

г. Звенигород Московской области. «22» октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭкоМир» (ОГРН 1145032009143, ИНН 5015285510, КПП 501501001), именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, в лице Генерального директора Исакова Владислава Арнольдовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью **«Строительная Компания «ОЛИМП»** (ОГРН 1095047013049, ИНН 5008053074, КПП 500801001), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Хамхоева Алаудина Хаматхановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Объект** – многоквартирный жилой дом (включая жилые и нежилые помещения), расположенный по адресу: Московская обл., г. Звенигород, ул. Спортивная, д. 16 (адрес строительный – корпус 8), строительство которого осуществлялось Застройщиком в рамках инвестиционного контракта на проектирование и строительство жилого дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Спортивная, участок 1 от 13.02.2008 г. (далее по тексту – Инвестиционный контракт).

1.2. **Управляющий** – управляющая организация, выполняющая в течение установленного срока за плату функции по управлению Общим имуществом Объекта, оказанию услуг и выполнению работ, которые обеспечивают надлежащее содержание Общего имущества Объекта, в т.ч. его эксплуатацию, техническое обслуживание и текущий ремонт.

1.3. **Застройщик –** лицо, осуществляющее права и обязанности заказчика-застройщика Объекта и получившее Разрешение № RU 50332000 – 043 от 01 сентября 2014 г. на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное Администрацией городского округа Звенигорода.

1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию, капитальному и текущему ремонту Общего имущества Объекта, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

Договор на услуги электроснабжения, до сдачи электроустановок дома в Ростехнадзор Застройщик заключает самостоятельно.

1.5. **Общее имущество Объекта** – определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, а также Приложением №1 к настоящему Договору, и включает в себя: 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. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением Объекта и доли в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, зарегистрировавшее свое право в установленном порядке. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Объекта. Собственник владеет, пользуется и распоряжается Общим имуществом Объекта в рамках действующего законодательства.

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

1) общая площадь Объекта – 10 884,9 кв.м;

2) общая площадь жилых помещений Объекта (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 7 793,5 кв.м;

3) общая площадь жилых помещений Объекта (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 7 112,5 кв.м;

4) общая площадь нежилых помещений – 887,1 кв.м.

Управляющий

Застройщик

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Управляющим в течение срока действия настоящего Договора за счёт Застройщика услуг по управлению, надлежащему содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества Объекта, предоставление коммунальных услуг Застройщику и собственникам (правообладателям) помещений в данном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления деятельности.

Для исполнения настоящего Договора Застройщик 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, выполняемые Управляющим, осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющего от коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса до границы, указанной в Акте по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования (Приложение №1) и включают:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех внутридомовых инженерных систем и оборудования Объекта (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, мусороудаления, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм; обеспечение готовности указанных систем и оборудования к предоставлению коммунальных услуг.

2.2.2. Поддержание помещений, входящих в состав Общего имущества Объекта, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

2.2.3. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в Объекте.

2.2.4. Обеспечение мер пожарной безопасности, техническое обслуживание противопожарных систем.

2.2.5. Проведение обязательных в отношении Общего имущества Объекта мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2.6. Надлежащая эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.)

2.2.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, устранение аварий, выполнение заявки Заказчика либо иных лиц, являющихся пользователями помещений Объекта в сроки, установленные законодательством Российской Федерации

2.2.8. Техническое обслуживание установки повышения давления системы водоснабжения.

2.2.9. Благоустройство.

2.2.10. Электроснабжение мест общего пользования.

2.2.11. Техническое обслуживание лифтов.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, 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. Принять в управление Объект, в том числе Общее имущество Объекта, техническую документацию на Объект в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 с одновременным подписанием акта приёма-передачи.

Обеспечить хранение вышеназванной документации. Предоставить по одному экземпляру всех актов приемки Застройщику.

3.1.2. Оказать услуги и выполнить работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Объекта, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества Объекта в соответствии с перечнем в настоящем Договоре в необходимом объеме, надлежащего качества, безопасными для жизни и здоровья потребителей и способами, не причиняющими вреда их имуществу.

Управляющий

Застройщик

Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику жилищно-коммунальных и прочих услуг.

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

3.1.4. Своевременно ставить в известность Застройщика 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.

3.1.5. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту Общего имущества Объекта, коммунальным услугам. Ежеквартально в течение 10 дней нового квартала следующего за отчетным представляет Застройщику отчет о выполнении договора за предыдущий квартал по форме, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.6. В случае расторжения договора за 30 дней до прекращения настоящего Договора передать Застройщику техническую документацию по Объекту и иные, связанные с управлением и эксплуатацией Общего имущества Объекта документы.

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

3.1.8. Предупреждать Застройщика о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений Объекта не по назначению.

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

3.1.10. Предоставить необходимую информацию лицам, имеющим законное право на владение и пользование помещением Объекта по заключению договора управления и эксплуатационного обслуживания Объекта.

3.1.11. Подготовить и заключить договоры со всеми организациями, осуществляющими поставку коммунальных услуг, а также со всеми владельцами жилых и нежилых помещений на управление и эксплуатационное обслуживание Объекта.

3.1.12. Производить начисление и прием платы за содержание и ремонт помещений Объекта, включающие плату за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества Объекта, и коммунальные услуги лицу, принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию помещение в данном Объекте по передаточному акту или иному документу о передаче с момента такой передачи (п. 7.4. ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.13. Надлежащим образом оформлять и вести техническую документацию на Объект.

3.1.14. За 10 дней до истечения срока настоящего Договора или прекращения Договора по иным основаниям передать Заказчику техническую документацию на Объект в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 и иные, связанные с управлением и эксплуатацией Объекта документы.

3.1.15. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Застройщика третьими лицами с обязательным предоставлением таких актов Застройщику.

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

3.1.17. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки в оказанных услугах и выполненных работах по настоящему Договору за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае неоказания услуг и невыполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества Объекта или выполнения их с ненадлежащим качеством, а также в случае оказания услуг ненадлежащего качества.

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

3.1.19. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников жилых помещений, владельцев нежилых помещений Объекта на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, вести учет выполненных работ по принятым заявкам потребителей услуг; не позднее 20 дней со дня

получения письменной заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.21. Информировать Застройщика и собственников/владельцев помещений Объекта о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявления на информационных стендах.

3.1.22. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Объекта (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.

3.1.23. Организовать производство работ по текущему ремонту Общего имущества Объекта по согласованию с Застройщиком (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния Общего имущества Объекта работ, которые производятся без такого согласования).

3.1.24. Предоставить Застройщику по его запросу документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления Объектом, содержания и ремонта Общего имущества Объекта, предоставления коммунальных услуг.

3.1.25. Предоставить Застройщику 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. Ежегодно, а также 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 Застройщику для согласования и подписания соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору с письменным экономическим расчетом такого изменения.

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

3.2.3. Прекратить и/или ограничить с предъявлением письменной претензии оказание услуг Застройщику в случае задолженности по уплате свыше 3 (трех) месяцев, до полной ликвидации задолженности. При этом Управляющий 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 Застройщиком 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 Застройщика 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 Застройщика 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 Застройщику, 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 Застройщика 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 Застройщика письменно. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших по настоящему Договору.

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

3.2.12. В случае недостаточности на выполнение работ, указанных в пп. 3.2.9. и 3.2.10. настоящего Договора, денежных средств Застройщика, имеющихся у Управляющего, Застройщик 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».

3.2.13. 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. При этом 25% (Двадцать пять процентов) средств, полученных в результате экономии, используются в качестве вознаграждения Управляющего, при условии полного исполнения обязанностей по договору.

3.2.14. 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, находящихся в договорных отношениях с Управляющим.

*3.3. **Застройщик** обязуется:*

3.3.1. Обеспечить передачу Управляющему Общего имущества Объекта, в том числе всех внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов, оборудования, придомовой территории, проектной, производственной и исполнительной документации, а также инструкций по эксплуатации и соответствующих сертификатов соответствия согласно ТСН 12-310-2000 с последующим подписанием актов приёма-передачи, а так же ключей от квартир, нежилых помещений и 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 согласно ТСН 12-310-2000, 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 Управляющего и 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 Застройщика, Управляющего и Собственника (правообладателя) – показания по акту являются первоначальными показаниями для коммерческого учёта с Собственниками (правообладателями).

Передать Управляющему по каждой сделке по отчуждению прав Застройщика на квартиру или часть Объекта 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 и акта выполненных работ, выставленного Управляющим.

Управляющий

Застройщик

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

В течение трех рабочих дней после даты сдачи электроустановки в Ростехнадзор Управляющий обязуется заключить договор на услуги электроснабжения самостоятельно.

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 общее состояние жилых и нежилых помещений и использование ресурсов в полном объеме несет Застройщик, а с момента вступления настоящего договора в силу - Управляющий.

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

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

3.4. Застройщик 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 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 Застройщику жилых и нежилых помещений на соответствующие тарифы, установленные 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 Застройщиком заглушек и пломб.

Подлежат оплате коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, размер оплаты устанавливается соразмерно доли в общем имуществе дома.

4.2. Размер Общей ежемесячной оплаты в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора подлежит перечислению Управляющему Застройщиком с даты вступления настоящего Договора в силу.

4.3. Застройщик вносит плату за оказание услуг по настоящему Договору на расчетный счет Управляющего не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным на основании счёта и акта выполненных работ, выставленных Управляющим. Обязанность Застройщика 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 Застройщик обязан погасить её в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления по почте соответствующего уведомления Управляющего, при этом Управляющий вправе начислить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, 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 Застройщика и по искам, связанным с деятельностью Застройщика, в том числе связанные со строительством Объекта.

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

5.3. При предоставлении Управляющим услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и с нарушением сроков, Застройщик вправе взыскать с Управляющего 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 за каждый день указанного нарушения, в случаях предусмотренных ст.157 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354. При этом каждый факт такого нарушения должен быть подтверждён соответствующим двусторонним актом Застройщика и Управляющего.

5.4. Сообщение о не предоставлении услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества может быть сделано Застройщиком в письменной форме или устно (в том числе по телефону) в диспетчерскую Управляющего и подлежит обязательной регистрации Управляющим. Сотрудник Управляющего обязан сообщить Застройщику 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 Застройщику 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 Застройщиком 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 Застройщиком (или его представителем) и Управляющим (или его представителем).

В случае если актом зафиксировано некачественное предоставление услуг или 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 трехсторонний акт о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается представителями Застройщика, Управляющего и ресурсоснабжающей организации.

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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 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 Застройщиком сроков платы за оказание услуг по настоящему Договору Застройщик 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 законом 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 после получения соответствующей Стороной 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 Застройщика. Застройщик 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) Застройщика и лиц, допущенных им в помещения Застройщика;
- использования Застройщиком имущества Объекта не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с «25» октября 2014 г. и действует до момента наступления одного из событий, указанных ниже:

- расторжения настоящего договора по соглашению сторон;
- принятия общим собранием собственников помещений в Объекте решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о смене управляющей организации;
- произведен отбор иной управляющей организации по результатам открытого конкурса;
- в случае перехода права собственности на помещения от Застройщика к иным лицам (с даты государственной регистрации перехода права);
- иных случаев, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

В случае передачи помещений Застройщиком по передаточному акту правообладателям (участникам долевого строительства) договор считается изменённым (расторгнутым) в части обязательств Сторон в отношении данных помещений с даты передаточного акта.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленном в статье 7 настоящего Договора.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

7.2. 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.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Сторон (односторонний отказ от исполнения настоящего Договора) с соблюдением требований ст.782 ГК РФ и 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.

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

7.5. При расторжении Договора техническая документация передается Застройщику или уполномоченному Застройщиком лицу в соответствии с условиями 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 Застройщиком.

Приложение № 2. Форма. Отчёт Управляющего об исполнении обязательств по Договору № С-К8/14 от 22.10.2014 г. за _____ период.

Приложение № 3. Расчет ежемесячной платы за 1 кв.м жилого и нежилого помещения по Договору С-К8/14 от 22.10.2014 г.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭкоМир»

Юридический адрес:143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Московская, д.29
Фактический адрес: 143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Ленина, д.28 «а»,
ИНН 5015285510 КПП 501501001
ОГРН 1145032009143
Р/с: 40702810700800000274 в ОАО «СМП БАНК»
БИК 044583503

_____ В.А. Исаков

м.п.

Управляющий

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Строительная Компания «ОЛИМП»

Адрес: 141700, Московская область, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, д. 7, корп. 6, пом. 3
ИНН 5008053074 / КПП 500801001
ОГРН 1095047013049
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810900000130287
в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

_____ А.Х. Хамхоев

м.п.

Застройщик

Приложение № 1
к Договору № С-К8/14
управления многоквартирным домом
от «22» октября 2014 г.

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «ЭкоМир» (ОГРН 1145032009143, ИНН 5015285510, КПП 501501001), в лице Генерального директора Исакова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, с одной стороны, и ООО «Строительная Компания «ОЛИМП», ОГРН 1095047013049, ИНН 5008053074, КПП 500801001, в лице Генерального директора Хамхоева А.Х., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с другой стороны и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Застройщиком обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Застройщик 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 Застройщика (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 Застройщиком по настоящему Договору в соответствии с его условиями.
5. В случае ограничения Застройщиком 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 Застройщика.
6. При привлечении Застройщиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Застройщика и/или Управляющего, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Застройщика, Общему имуществу Объекта, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Застройщик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средств Застройщика. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Застройщиком дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счёта.

Отопление до первого крана от вертикального стояка

теплоснабжения 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

Управляющий

Застройщик

Генеральный директор

Застройщик

Приложение № 2
к Договору № С-К8/14
управления многоквартирным домом
от «22» октября 2014 г.

ФОРМА

ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО
об исполнении обязательств по Договору № ____ от _____20____ г.
за ___ квартал _____ года

Сумма средств Застройщика, поступивших Управляющему в отчетный период	Сумма задолженности Застройщика Управляющему в отчетный период	Сумма средств Застройщика израсходованных на текущий ремонт Общего имущества Объекта	Сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта Общего имущества Объекта	Сумма средств сэкономленных Управляющим Общего имущества Объекта	
				Всего	Из них Вознаграждение Управляющего
ИТОГО:					

Перечень
исполненных Управляющим обязательств работ/услуг по № ____ от _____20___ г. за _____ год

№/№	Наименование работ/услуг	Сумма средств Застройщика, 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. Застройщик каких бы то ни было претензий имеет/не имеет (подчеркнуть).

_____
_____
_____

Управляющий

Генеральный директор

Застройщик

Генеральный директор

Управляющий

Застройщик

Приложение № 3
к Договору № С-К8/14
управления многоквартирным домом
от «22» октября 2014 г.

Расчет
ежемесячной платы за управление и эксплуатационное обслуживание Общего имущества Объекта за 1 кв. м жилого и нежилого помещения
с «__» _____ 20__г.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Стоимость 1кв.м. (руб.)
1.	***Техническое обслуживание:*** *(по ставке, утверждённой на 2014 год Постановлением Главы г.о. Звенигород № 1331 от 18.12.2013.)* *- содержание и ремонт жилого помещения с 01.07.2013г.*	*21,26 руб.*
2.	*Содержание лифтов*	*7,00 руб.*
3.	*Теплоснабжение (по ставке, утверждённой на 2014 год Постановлением Главы г.о. Звенигород № 1331 от 18.12.2013.)*	*1812,48 руб./Гкал*
4.	*Электроснабжение*	*2,93 руб.*
5.	*Затраты на охрану объекта*	*По соглашению сторон*

Управляющий

Генеральный директор

Застройщик

Генеральный директор