

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Анапа

«15» ноя 2017 год

ООО «Управление домами» в лице директора Ореховского Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и ООО «Ромекс Девелопмент», являющееся Застройщиком многоквартирного дома по адресу: г-к Анапа ул.Объездная 39 корпус 3, в лице директора Томенко Константина Эдуардовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление многоквартирным домом по адресу: г-к Анапа ул. Объездная 39 корпус 3 (далее именуемый «многоквартирный дом»).

1.2. Настоящий договор заключен в интересах лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая компания по заданию Застройщика в течение согласованного по настоящему договору срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Застройщику, собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень коммунальных услуг предоставляемых по настоящему договору определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, тех видов которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, с учетом наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, а также с учетом геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома (п. 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Изменение данного перечня осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. В течение 5 дней с даты акта ввода в эксплуатацию, подать заявления на заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если управляющая компания, не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. В течение 5 дней с даты акта ввода в эксплуатацию, подать заявления на заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление тех видов коммунальных услуг, которые необходимы для потребителей, и могут быть предоставлены с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.4. Обеспечить качество предоставляемых услуг.

Параметры качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ и утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее именуемые – Правила).

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, в установленном законодательством РФ порядке, а также вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.6. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы .

Обеспечивать Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании и иной информацией, перечень которой определен в пп. «п» п. 31 Правил, путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.7. Уведомлять Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

3.1.8. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Организовать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений и коммунальные услуги.

3.1.10. Информировать Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём размещения информации на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и в помещении Управляющей компании.

3.1.11. Производить начисление платы за жилое, нежилое помещение и коммунальные услуги, обеспечивая выставление счета (квитанции) Застройщику, лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.12. Производить перерасчет размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг помещений в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.13. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых, нежилых помещений и коммунальных услуг.

3.1.14. Представить Застройщику и лицам, принявшим от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, письменный отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня прекращения (расторжения) договора.

3.1.15. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.

3.1.16. Предоставлять Застройщику и лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных настоящим Договором, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
- привлекать, в целях обеспечения выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилое, нежилое помещение и коммунальные услуги Застройщику, лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

3.2.3. Предъявлять Застройщику, лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, требования по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Взыскивать с Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Требовать возмещения ущерба, причиненного Управляющей компании, виновными действиями Застройщика и (или) лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

3.2.6. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния инженерных систем в помещениях, находящихся в ведении Застройщика, принадлежащих лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

3.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком, лицом,

принявшим от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета с учетом общедомовых приборов учета. При образовании разницы в показаниях между общедомовым прибором учета и в помещениях МКД, разница распределяется на все помещения по квадратуре собственности.

3.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.9. Прекращать (приостанавливать, ограничивать) предоставление коммунальных услуг в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.10. Обеспечить выполнение работ и услуг по Договору в пределах порученных работ и собранных средств.

3.2.11. Выполнять за отдельную плату дополнительные работы и услуги в соответствии с утвержденным Управляющей компанией прейскурантом (прейскурант размещен в помещении офиса Управляющей компании на доске потребителя и в соответствии с утвержденными расценками Госстроя РФ).

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. При передаче жилого (нежилого) помещения участнику долевого строительства обеспечить Управляющей компании возможность снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.2. Своевременно, не позднее 3 дней с даты подписания акта приема-передачи жилого (нежилого) помещения участнику долевого строительства передать Управляющей компании копию такого Акта.

3.3.3. До передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые (нежилые) помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать все возможные меры к устранению таких неисправностей, в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании.

3.3.4. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях.

3.3.5. Обеспечить доступ представителям Управляющей компании в жилые, нежилые помещения для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, неотложных технических, эксплуатационных работ.

3.3.6. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество, наименование (для юридических лиц) нового собственника и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении настоящего договора на управление.

3.3.7. Подписывать Акты приемки выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору.

3.3.8. Передать техническую и иную исполнительскую документацию на многоквартирный дом, необходимую для исполнения условий настоящего договора.

3.3.9. Передать многоквартирный дом и входящее в его состав общее имущество в состоянии обеспечивающем надлежащее функционирование и эксплуатацию данного дома.

3.3.10. При приемке помещения от Застройщика, новый собственник обязан заключить с Управляющей организацией Договор управления.

3.3.11. Строительные работы производить только с согласованием с Управляющей организацией.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией по настоящему Договору ее обязательств в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании устранения неисправностей, возникших в результате эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.4.3. Требовать перерасчета размера оплаты за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленном уполномоченным органом власти Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании предоставления отчета об исполнении условий по настоящему договору при прекращении (расторжении) настоящего договора.

3.4.6. Осуществлять контроль за ценами и тарифами на коммунальные и прочие услуги, предъявляемые к оплате Застройщику, лицам, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, а также сверять (контролировать) количество предоставленных по настоящему договору коммунальных услуг.

4. Цена Договора, размер платы за содержание жилого, нежилого помещения и коммунальные услуги, порядок расчетов по Договору

4.1. Общая цена договора определяется Сторонами настоящего договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, что составляет плату за содержание жилого помещения (Приложение № 2 к настоящему договору), а также стоимости коммунальных услуг (Приложение № 3 к настоящему договору).

4.2. Цена настоящего Договора за содержание жилого, нежилого помещения устанавливается в размере в соответствии с Приложением № 2. При выполнении работ не указанных в Приложении №2, стоимость таких работ устанавливается в соответствии с утвержденными расценками Гостроем РФ и выставляется собственникам помещений, Застройщику в текущем месяце

4.3. Плата за жилое, нежилое помещение и коммунальные услуги для Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги: отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, обращение с ТКО;

- плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме;

- плату за дополнительные услуги, не входящие в перечень обязательных работ и услуг Приложение №2.

4.4. Размер платы за содержание жилого, нежилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору, для Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, устанавливается в размере, равном размеру платы за содержание жилого, нежилого помещения в соответствии с Приложением № 2.

4.5. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится Управляющей компанией в порядке, определенном нормами действующего законодательства Российской Федерации:

- исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета, приборов учета помещения, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации органами государственной власти. Распределение объема коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового прибора) учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, производится между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

- по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, либо органом местного самоуправления, наделенным, в установленном законом порядке, отдельными государственными полномочиями в области установления таких тарифов.

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

4.7. Оплата услуг, оказанных по настоящему договору (плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги), Застройщику, лицам, принявшими от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (далее по тексту договора именуемый «Счет»).

4.8. Оплата Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, оказанных услуг по Договору осуществляется на основании платежного документа, выставляемого Управляющей компанией **в срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.**

Платежный документ на оплату оказанных услуг, выполненных работ по настоящему договору доставляются Управляющей компанией через почтовый ящик квартиры, по которой выставлен такой платежный документ. Счета по нежилым помещениям доставляются – по месту расположения такого нежилого помещения.

Также платежные документы могут быть направлены по электронной почте, в случае предоставления Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, сведений об адресе такой почты в Управляющую компанию.

4.9. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, размер платы которых определен п. 4.1. Договора, осуществляется Застройщиком на основании выставляемого Управляющей компанией Счета.

Счета на оплату таких работ и услуг доставляются Управляющей компанией по месту нахождения Застройщика либо передаются в адрес застройщика, через уполномоченное им лицо.

4.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.11. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления в силу соответствующих нормативно-правовых актов, которыми были внесены такие изменения.

4.12. Плата за содержание жилого, нежилого помещения и коммунальные услуги, вносится обязанными лицами, ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Порядок определения объемов предоставленных коммунальных услуг, периодичность и порядок проведения проверок Управляющей компанией проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставляемых Застройщиком, лицом, принявшим от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с требованиями норм действующего законодательства и условиями настоящего договора.

4.14. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбировки прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку, срок проведения очередной поверки прибора учета, сведения о размерах (объеме, площади) отапливаемых помещений, количестве лиц, постоянно проживающих в жилом помещении Собственника или виде деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, а также сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд, указываются в Актах о состоянии индивидуальных приборов учета по соответствующей коммунальной услуге (далее – Акты), являющихся неотъемлемой частью настоящего договора. В случае наступления обстоятельств, при которых изменяются сведения, содержащиеся в указанных Актах, составляется новый Акт с учетом таких изменений.

Указанные Акты составляются и подписываются сторонами в следующем порядке: Управляющая компания направляет в адрес Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, или вручает ему под роспись уведомление о времени и месте проведения проверки и составления Акта, Застройщик, лицо, принявшее от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, при получении уведомления обязан прибыть к месту проверки в указанное время для оформления и подписания данного Акта. При отсутствии Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, извещенного надлежащим образом, при составлении Акта либо его отказе от подписания Акта, претензии по сведениям, указанным в Акте от Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче не принимаются.

4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, перед Управляющей компанией за работы и услуги, предоставленные по настоящему Договору, осуществляется в следующем порядке:

4.15.1. в случае если Застройщик, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, частично оплачивает работы и услуги, предоставляемые Управляющей компанией по настоящему Договору, то Управляющая компания делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за жилое помещение пропорционально на все виды услуг.

4.15.2. в случае если по лицевому счету Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, числится задолженность за предыдущий (-ие) расчетный (-ые) период (-ы), то платежи, зачисляется в счет погашения задолженности за предыдущий (-ие) расчетный (-ые) период (-ы);

4.15.3. при отсутствии задолженности за предыдущий (-ие) расчетный (-ые) период (-ы) и в случае, если сумма платежей Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, превышает размер платы, за указанный им расчетный месяц, или обязательства по оплате (на дату поступления денег) не наступили, то разница платежей подлежит зачислению в счет будущих платежей.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.3. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с должника пени в размере и в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации.

6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

6.1. Порядок и основания приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. N 354

6.2. В случае не предоставления Застройщиком, лицом, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, сведений об адресе постоянного проживания (временной регистрации) и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации лица, принявшим от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в многоквартирном доме, указанное лицо считается надлежащим образом извещенным о планируемом приостановлении, ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

7. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору

7.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями), Застройщиком.

7.2. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

7.2.1. Предоставление Управляющей компанией информации по Застройщика, запросу лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в течение 30 календарных дней с даты обращения, если иной срок не предусмотрен законом:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества МКД;
- о возможности контрольных осмотров общего имущества в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему договору за предыдущий отчетный период;
- об объемах и качестве предоставленных коммунальных услуг;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.).

7.2.2. Участие в проводимых Управляющей компанией:

- в осмотрах общего имущества в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования в целях подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Управляющая компания уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, Застройщика, любое лицо из числа лиц, принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в п. 7.2.2., за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

7.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 7.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей компанией и лицом, указанным в пункте 7.2.2 Договора.

7.3. Застройщик, лица, принявшие от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, совместно с Управляющей компанией составляют акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Застройщика, лица, принявшего от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и (или) проживающих в помещении МКД граждан;
- причинения вреда общему имуществу Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

7.4. Акт, предусмотренный пунктом 7.3. настоящего договора должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;

- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу лиц, принявших от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка поврежденных имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Застройщика, лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, (члена семьи лица, принявшего от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче).

8. Срок действия и прочие условия Договора

8.1. Договор заключен на срок три месяца с даты, указанной в пункт 8.2. Договора. При отсутствии заявления от одной из сторон о расторжении Договора за 10 дней до окончания срока либо при наступлении событий, указанных в п. 8.2. Договора срок действия Договора пролонгируется на такой же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

8.2. Договор действует с даты ввода в эксплуатацию МКД по ул.Объездная 39 литер 1 г-к Анапа до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, либо до проведения собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания о выборе способа управления данным домом.

8.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Приложения к Договору

9.1. Приложение № 1 - «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г-к Анапа ул.Объездная 39, корпус 3 (литер 1).

9.2. Приложение № 2 - «Перечень и стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме».

9.3. Приложение № 3 - «Перечень и стоимость коммунальных услуг».

9.4. Акты о состоянии общедомовых и индивидуальных приборов учета по соответствующей коммунальной услуге.

10. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»

ООО «Ромекс Девелопмент»

Адрес: 350075, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 41

ИНН 2312189274 КПП 231201001

ОГРН 1122312001646

р/с 40702810730000002556 БИК 040349602

Краснодарском отделение №8619

ПАО «Сбербанк России» г. Краснодар

к/с 30101810100000000602

Директор ООО «Ромекс Девелопмент»

М.П.



К. Э. Томенко

«Управляющая компания»

ООО «Управление домами»

Адрес: г-к Анапа мкр.12 д.33 офис 7

ИНН 2301074673 КПП 230101001

ОГРН 1102301001791

р/сч 40702810900450000078

КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ»

ООО г. Краснодар БИК 040349722

к/с 30101810200000000722

Директор ООО «Управление домами»

М.П.



М. Л. Ореховский