

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«29» 04 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АртСервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сорокиной Марины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СибирьИнвестХолдинг», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Кравченко Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п. 14 ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и будет исполняться сторонами с соблюдением требований:

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);

- Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах);

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416;

- иных действующих нормативных актов, регулирующих правоотношения сторон в сфере управления многоквартирным домом, оплаты коммунальных услуг, платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Застройщика в течение срока действия настоящего договора до заключения договора управления многоквартирным домом участником долевого строительства с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, проспект Притомский, дом 31, корпус 1** (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Застройщику, лицам (далее по тексту - участники долевого строительства), принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию жилые помещения (далее по тексту - помещения) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых помещений с момента возникновения права собственности на помещение и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: подача коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия). К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения. К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложениях №2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. передать уполномоченному представителю Застройщика, заверенные ею, копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы -

копии соответствующих документов.

3.1.3. предоставлять лицам, указанным в п. 2.1 настоящего договора, коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление отдельных видов ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых ресурсов.

Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным с ресурсоснабжающими организациями договорам;

3.1.4. информировать лиц, предусмотренных п. 2.1 настоящего договора, о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпунктах 3.1.3 и 3.1.4 настоящего Договора.

3.1.5. с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения участнику долевого строительства осуществлять приём платежей от указанных лиц с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика;

3.1.6. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.7. предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

3.1.8. вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Застройщика, собственников и пользователей помещений, участников долевого строительства на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома. Указанные заявки рассматривать в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.9. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

3.1.10. принимать от собственников помещений в многоквартирном доме, участников долевого строительства, принявших от Застройщика помещение по передаточному акту, заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы **8-923-609-85-58, 8-923-609-95-99** устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения собственников помещений, участников долевого строительства информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11. рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, Застройщика, участников долевого строительства вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. В установленном законом порядке информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.12. по обращениям лиц, указанных в п. 2.1 настоящего договора, выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до указанных лиц расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.13. осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.14. обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.15. предоставлять участникам долевого строительства, собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.16. принять от Застройщика и обеспечить хранение технической документации на многоквартирный дом.

Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.17. информировать Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.18. по требованию Застройщика, собственника помещения, участника долевого строительства в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника помещения, участника долевого строительства в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.19. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему возможность ознакомиться со сведениями о таких показаниях.

3.1.20. принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. представлять Застройщику, собственникам помещений, участникам долевого строительства платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.22. размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.23. регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.24. в отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.25. устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется последней за свой счет.

3.1.26. осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений, участников долевого строительства по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.27. нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

В течение действия указанных в приложении №3 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации собственником помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.28. нести материальную ответственность при нанесении ущерба застройщику, участнику долевого строительства, собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.1.29. не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия участника долевого строительства, собственника помещения – субъекта персональных данных.

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

3.1.31. нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Застройщиком, участником долевого строительства, собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. в заранее согласованное с участником долевого строительства, собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. информировать Застройщика, уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их участником долевого строительства, собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. по решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. требовать с участника долевого строительства, собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. принимать меры по взысканию с участника долевого строительства, собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. требовать от участника долевого строительства, собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения лицами обязанности допускать в занимаемые ими помещения работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором до момента передачи помещения участнику долевого строительства по акту приема-передачи;

3.3.2. своевременно не позднее 3х дней с даты подписания акта приема-передачи помещения участнику долевого строительства передать Управляющей организации копию указанного акта;

3.3.3. до передачи участникам долевого строительства поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое оборудование и иное оборудование, находящиеся в них, немедленно принимать меры к устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации;

3.3.4. передать Управляющей компании необходимую для дальнейшей эксплуатации и обслуживания дома техническую документацию по соответствующему акту в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора;

3.3.5. до передачи участникам долевого строительства помещений в многоквартирном доме по соответствующим актам за свой счет (по не переданным жилым помещениям) осуществляет оплату за содержание и ремонт мест общего пользования, а также за оказание коммунальных услуг по теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, а также водоотведению при отсутствии приборов учета измеренных потребленных услуг по нормативу, при наличии приборов учёта по их показаниям. При этом оплата Застройщиком оказанных Управляющей организации услуг осуществляется на основании выставленного Застройщиком счета;

3.3.6. принимать оказанные Управляющей организацией услуги по Актам в течение 5 (пяти) рабочих дней после предъявления, либо мотивировать отказ от принятия письменно.

3.3.7. обеспечивать Управляющей организации доступ в любое время суток во все помещения, необходимые для оказания услуг, в том числе в жилые помещения, не переданные участникам долевого строительства. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика, имеющих доступ в помещения на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора.

3.3.8. обеспечить доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. получать в необходимых объёмах услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги надлежащего качества;

3.4.2. получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг;

3.4.3. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.4. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и договором.

3.5. Многоквартирный дом передается на управление Застройщиком Управляющей организации по акту приема-передачи, содержащему адресный список жилых помещений, принадлежащих Застройщику. Также при передаче многоквартирного дома на управление стороны составляют акт, в котором фиксируются показания общедомовых приборов учёта. Показания индивидуальных приборов учёта по холодному, горячему водоснабжению, электроэнергии фиксируются в актах приема-передачи жилых помещений Застройщиком участникам долевого строительства на момент такой передачи.

4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги, осуществляется Застройщиком до момента передачи по акту помещений участникам долевого строительства и включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме)

2) плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления, если иной размер платы не был установлен на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений управляющей организации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным ресурсоснабжающей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Застройщиком ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, на основании подписанных сторонами не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, актов оказанных услуг/выполненных работ по настоящему договору, платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и иных нормативных правовых актов.

Размер ежемесячной платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет **24,64 рублей/кв.м**

4.5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере и порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом Коллегии Администрации Кемеровской области, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.8. Неиспользование участниками долевого строительства помещений, принятых от Застройщика по передаточному акту, с момента такой передачи, не является основанием невнесения последними платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Застройщик вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Застройщик вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны и участники долевого строительства, собственники помещений вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны и участники долевого строительства, собственники помещений соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу лиц, указанных п. 2.1 настоящего договора, неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию Застройщика либо указанных выше лиц составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации, комиссией,

включающей представителей Застройщика и участников долевого строительства, собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Застройщик, участник долевого строительства, собственник помещения, их члены семьи, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй – участнику долевого строительства, собственнику помещения, третий – Застройщику. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны либо участник долевого строительства, собственник помещений не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений и Застройщика информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме Застройщиком, лицами, предусмотренными п. 2.1 настоящего договора, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в Арбитражный суд Кемеровской области за защитой своих прав и интересов, а также прав и интересов лиц, предусмотренных п. 2.1 настоящего договора.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет перед Застройщиком, лицами, предусмотренными п. 2.1 настоящего договора, ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу указанных лиц, за причиненные убытки в следствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины.

Управляющая организация несет перед Застройщиком ответственность за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии с Жилищным кодексом РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.4. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе, в соответствии со ст. 430 ГК РФ.

7.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случае нарушения Управляющей организацией своих обязательств по договору.

7.4. В случае переплаты Застройщиком, участником долевого строительства, собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить данных лиц о сумме переплаты и выполнить распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный ими счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

Настоящий договор заключается на срок не более чем три месяца.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Настоящий договор прекращает свое действие с момента заключения договора управления многоквартирным домом участником долевого строительства с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, либо с Управляющей организацией, если указанный конкурс в соответствии с законодательством РФ признан несостоявшимся (п. 8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

В случае если открытый конкурс по отбору управляющей организации не был проведен в сроки, установленные п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, настоящий договор действует до выбора общим собранием собственников помещений способа управления домом либо до заключения собственниками договора на управление домом с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления в более поздние сроки.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 "Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома";

Приложение № 2 "Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «АртСервис»

650024, г. Кемерово, ул. Космическая, 24а, помещение 1

ИНН 4205162761 КПП 420501001

р/с 40702810061830100001 филиал Новосибирский №2 ПАО

Банк «ФК Открытие» г.Новосибирск

к/с 30101810350040000741

БИК 045004741

ОГРН 1084205015718

тел. 65-78-15

Директор

М.П. _____ /Сорокина М.В./



Застройщик:

ООО «СибирьИнвестХолдинг»

650023, г. Кемерово, ул. Волгоградская, 1,

нежилое помещение 2, офис 6

ИНН 4205056280 КПП 420501001

р/с 40702810126000000501 Кемеровское отделение

№8615 ПАО Сбербанк г.Кемерово

к/с 30101810200000000612

БИК 043207612 ОГРН 1114205021534

Директор

М.П. _____ /Кравченко А.В./

