

## Договор управления многоквартирным домом

г. Анапа

«19» февраля 2020г.

ООО «Анапажилсервис» (лицензия № 474 от 20.11.2015г.), в лице директора Квочко Руслана Беслановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-Строительная Компания «Кристалл» (ИНН2310200483, ОГРН1172375036481), в лице Генерального директора Дереновского Игоря Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирными домами, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресу: г. Анапа, ул. Ленина, д. 185 а, корпус 3, корпус 4, корпус 5, подземный паркинг (далее – Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, а также за услуги водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

### 2. Права и обязанности сторон

#### **2.1. Застройщик обязан**

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

2.1.2. Обеспечить в Многоквартирном доме подключение холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и теплоснабжения в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд.

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 30 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи Правообладателям жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, согласованного сторонами в размере \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м. жилого или нежилого помещения.

2.1.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства на основании акта приема-передачи или иного документа о передаче. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяется гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателями жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийное обязательство, а также намечаются сроки устранения неисправности.

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Принять и проверить качество подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

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

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

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 №354 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003г. №170.

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

2.2.6. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого или нежилого помещения все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому

или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого или нежилого помещения.

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

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

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

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

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

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

2.2.13. С момента подписания акта приема-передачи жилого или нежилого помещения между Правообладателем и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей на содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за оказанные услуги. До передачи жилых или нежилых помещений правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

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

2.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателем (жилых/нежилых) помещений, расположенных в многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

### **2.3. Управляющая организация имеет право:**

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями договора, после передачи застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным настоящим договором.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых или нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению ресурсами, а также по иным вопросам, связанными с исполнением настоящего договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключать договор на обращение с твердыми коммунальными отходами и иные договоры, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

### **3. Расчеты сторон**

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в п. 2.1.4, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постановкой разъяснением причин отказа.

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

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

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

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

### **4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.**

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном ст.ст. 450-453 ГК РФ.

4.2. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4, 13 статьи 161 ЖК РФ), или в случае выбора собственниками многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом (управляющей организации).

4.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, действует в течение трех месяцев с момента подписания. Если по истечении трех месяцев после подписания договора стороны не расторгли его, срок действия договора продлевается еще на три месяца. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

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

### **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Любая из Сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в арбитражном суде Краснодарского края.

## 6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передается застройщиком Управляющей организации по актам.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 7. Взаимодействие при аварийных ситуациях

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5. договора. Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации. После составления акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств.

## 8. Реквизиты и подписи сторон

### Управляющая организация

ООО «Анапажилсервис»

353445, г. Анапа, ул. Лазурная, д. 10,  
корп.1, пом. 016, 017

Тел. 8 918 0630610, аварийно-диспетчерская  
служба 8 961 5395046

Эл.почта: anapazhilservis@mail.ru

ИНН/КПП 2301090019/230101001

р/с 40702810530000008831 Краснодарском  
отделении №8619 ПАО Сбербанк

к/с 301018101000000000

БИК 040349602

### Застройщик

ООО Инвестиционно-Строительная  
Компания «Кристалл»

350020 Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Бабушкина, 252, помещение 2/15

ИНН 2310200483

КПП 231001001

ОГРН 1172375036481

Расчетный счет 40702810130000016472

Филиал ПАО «Сбербанк России»

Краснодарское отделение №8619

к/с 30101810100000000602

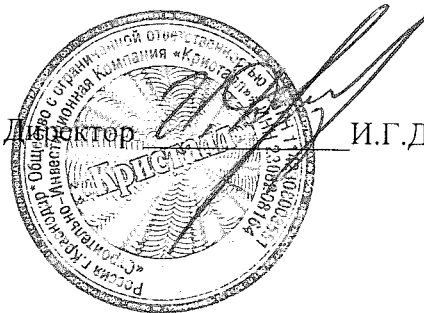
БИК 040349602

Директор



Р.Б. Квочко

Директор



И.Г. Дереновский