

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

расположенным по адресу: г.-к. Анапа, ул. Крылова д.15, корп. 2
(с застройщиком)

г.-к. Анапа

05 сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Капиталстрой-Групп», действующее на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 23-301000-76-2016 от 31 августа 2016 г. построенного объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Магнолия» по ул. Крылова дом № 15 в городе-курорте Анапа (корректировка 2), расположенного по адресу: Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова дом № 15 корп. 2, в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Польшина Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Магнолия» в дальнейшем именуемое «Управляющая компания», в лице директора Атемасовой Елены Роальдовны, действующего на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 422 от 30.07.2015 года и Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Стороны пришли к соглашению, что используемые в настоящем Договоре нижеприведенные слова и словосочетания для целей настоящего Договора будут иметь следующие значения:

«Минимально-необходимые работы» – работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации; **«Непредвиденные работы»** – любые работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора, в том числе:

- работы (услуги) по содержанию общего имущества, обязанность выполнения которых возникла в связи с изменением в установленном порядке перечня минимально-необходимых работ, периодичности их оказания и выполнения или состава общего имущества многоквартирного дома;
- неотложные минимально-необходимые работы по текущему ремонту, проводимые Управляющей организацией в объеме, превышающем сумму денежных средств, получаемых Управляющей организацией в качестве платы за текущий ремонт за 1 календарный год;
- работы по исполнению любого рода требований в отношении многоквартирного дома и придомовой территории, предъявляемых к Управляющей организации каким-либо государственным органом либо иной уполномоченной организацией;

«Общее имущество многоквартирного дома» – определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением РФ от 13.08.2006 г. № 491, - общее имущество- принадлежащие Застройщику, а в последующем Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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), 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные в пределах придомовой территории согласно проекту застройки. Детальный перечень общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 1 к Договору;

«Плательщик» – Застройщик и/или лицо, обязанное в соответствии с жилищным законодательством и Договором вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные платежи, предусмотренные Договором;

«Потребитель» – собственник и/или иные лица, на законных основаниях пользующиеся помещениями в многоквартирном доме;

«Представитель Управляющей организации» – специализированные организации, привлекаемые Управляющей организацией для выполнения отдельных функций управления многоквартирным

домом, которые от своего имени вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями;
«Расходы по проверке общедомовых приборов учета» – расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с проведением периодических и/или внеочередных проверок общедомовых приборов учета, возмещаемые потребителями в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора;
«Текущий ремонт» – ремонт общего имущества многоквартирного дома (плановый, профилактический, предупредительный, восстановительный), при котором не затрагиваются несущие конструкции и другие конструктивные элементы дома, проводимый Управляющей организацией в объеме суммы денежных средств, получаемых Управляющей организацией в качестве платы за текущий ремонт за 1 календарный год.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Управляющая организация в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
- 2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Приложением № 2 к Договору;
- 2.1.2. Предоставлять собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, следующие коммунальные услуги:
- Электроснабжение;
 - Водоснабжение и водоотведение;
 - Газоснабжение.
- Услуги, указанные в настоящем пункте, предоставляются Управляющей организацией за исключением случаев, когда на момент заключения или в период действия настоящего Договора имеются/возникают прямые договорные отношения между потребителями и ресурсоснабжающими организациями или фактически сложившиеся отношения между ними по поставке услуг и расчётам за них.
- 2.1.3. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, характеристика его технического состояния и границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в Приложении № 1 к Договору.

3. СРОКИ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме, на общем собрании решения о выборе способа управления многоквартирным домом и его реализации, либо до даты начала действия договора управления, заключенного лицами, принявшими от Застройщика помещения в доме по актам приема-передачи и управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 3.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом, – с даты начала управления многоквартирным домом, которая определяется датой подписания сторонами акта приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию Управляющей организации, но не ранее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.
- 3.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных Договором.
- 3.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п.2.1.2 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации и/или собственников в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с

соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Застройщик, собственники, а также иные лица, на которых в соответствии законодательством РФ лежит обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, (далее – плательщики) обязуются ежемесячно выплачивать Управляющей организации:
- 4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере 21,12 (двадцать один рубль 12 копеек) руб. за 1 (один) кв.м. общей площади помещения Застройщика или собственника в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3.
 - 4.1.2. Плату за работу по обеспечению вывоза бытовых отходов, оплачиваемой отдельно от услуг и работ, указанных в п. 4.1.1., по выставленным ежемесячным счетам от мусороуборочной компании, с которой заключен договор (Приложение № 3).
 - 4.1.3. Плату за техническое обслуживание лифтов, оплачиваемой отдельно от услуг и работ, указанных в п. 4.1.1., в размере 3,84 (три рубля восемьдесят четыре копейки) руб. за 1 (один) кв.м. общей площади помещения Застройщика или собственника в многоквартирном доме, согласно Решения Совета МО Анапа от 31.10.2012 г. № 307 (Приложение № 3).
 - 4.1.4. Плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, определяемую в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
 - 4.1.5. Плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определяемую в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 4.2. Плательщики обязуются дополнительно к платежам, указанным в пункте 4.1 Договора, возмещать Управляющей организации стоимость расходов на выполнение принятых уполномоченным лицом непредвиденных работ, а также расходов по проверке общедомовых приборов учета в порядке, установленном настоящим пунктом.
- Расходы возмещаются путем оплаты каждым плательщиком стоимости выполненных непредвиденных работ, а также стоимости по проверке общедомовых приборов учета, соразмерно доле собственника в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого плательщика. Возмещение расходов Управляющей организации осуществляется плательщиками в полном объеме, в том числе в случае досрочного прекращения настоящего Договора.
- 4.3. **Срок внесения Платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги** (далее – плата по Договору) **устанавливается до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.**
- 4.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Застройщиком в соответствии с настоящим Договором, НДС не облагаются в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения.
- 4.5. Плата по Договору вносится плательщиками в Управляющую организацию на расчетный счет путем перечисления денежных средств.
- 4.6. Плата по Договору подлежит внесению Застройщиком за период с даты начала управления многоквартирным домом до момента передачи помещений многоквартирного дома собственникам или нанимателям помещений по акту приема-передачи на основании правоустанавливающих документов.
- 4.7. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация может доводиться Управляющей организацией до плательщиков через платежные документы.
- 4.8. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы по Договору.
- 4.9. В случае изменения перечня минимально-необходимых работ (услуг), необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме периодичности их оказания и выполнения и/или изменения состава общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация уведомляет собственников о необходимости проведения общего собрания собственников для решения вопроса об утверждении нового размера Платы за содержание и ремонт жилого помещения и вносит предложение о новом размере такой платы.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

5.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества:

- 5.1.1. Услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома оказываются Управляющей организацией в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г.), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (Постановление Правительства № 290 от 03.04.2013 г.) в объеме и с периодичностью их оказания и выполнения, установленными Приложением № 2 к Договору.
- 5.1.2. Определение вида ремонта (текущий, капитальный) в объеме минимального перечня работ и услуг (Постановление Правительства № 290 от 03.04.2013), перечня работ и услуг Приложения № 2 осуществляется с учетом положений Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.
- 5.1.3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, проводимый Управляющей организацией в пределах 1 (Одного) календарного года, осуществляется в объеме денежных средств, не превышающем годовой размер платы за текущий ремонт.
- 5.1.4. Определение видов, объемов и сроков проведения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, не превышающем годовой размер платы за текущий ремонт, осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.
- 5.1.5. По решению Застройщика и/или собственников Управляющая организация может выполнять работы по текущему ремонту сверх перечня минимально-необходимых работ. Объем, сроки проведения и стоимость таких работ подлежат дополнительному согласованию Сторонами.
- 5.1.6. В случае изменения перечня минимально-необходимых работ (услуг), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме порядка их оказания и выполнения и/или изменения состава общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за надлежащее содержание общего имущества, не включенного в Перечень общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1), и выполнение работ (оказание услуг), не включенных в Перечень работ и услуг (Приложение №2) до момента утверждения подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Перечня общего имущества и Перечня работ и услуг.

5.2. Порядок выполнения непредвиденных работ, порядок их приемки

- 5.2.1. В случае если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных работ, Управляющая организация в разумный срок (при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ) уведомляет уполномоченное лицо о видах и объемах таких работ.
- 5.2.2. Управляющая организация направляет на утверждение уполномоченному лицу акты о выполнении непредвиденных работ в течение 10 (Десяти) рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.
- 5.2.3. Уполномоченное лицо в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения актов о выполнении непредвиденных работ утверждает такие акты либо направляет Управляющей организации мотивированные замечания. В случае неполучения Управляющей организацией подписанных актов о выполнении непредвиденных работ либо мотивированных замечаний в установленный настоящим пунктом срок,

непредвиденные работы считаются принятыми без замечаний.

- 5.2.4. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников.
- 5.2.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных работ подлежат возмещению собственниками в порядке, указанном в п. 4.2 Договора.

5.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

- 5.3.1. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).
- 5.3.2. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении собственником нежилого помещения в Управляющую организацию информации, и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому пользователю стоимость коммунальных услуг, определенную в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Управляющая организация обязана:

- 6.1.1. Своевременно до **5 (пятого) числа каждого месяца направлять Собственнику помещения(й) платёжный(е) документ(ы) для оплаты** за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги путем вложения в почтовый ящик или по письменному заявлению от Собственника направлять по электронной почте.
- 6.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.
- 6.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома (**аварийная служба 8 (918) 2699176 - круглосуточно**) и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.
- 6.1.5. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.
- 6.1.6. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.
- 6.1.7. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, представлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором и действующим законодательством РФ.
- 6.1.8. По письменному требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать справки, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из поквартирной карточки и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 6.1.9. По письменному требованию потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации) производить сверку расчетов по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).
- 6.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

- 6.1.11. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля на исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору согласно жилищного законодательства Российской Федерации.
- 6.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 6.1.13. Представлять собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора, до первого сентября текущего года за предыдущий календарный год, а также размещать отчет на информационных досках в каждом подъезде на 1-вых этажах многоквартирного дома, на сайте управляющей организации (www.jkh-magnolia.ru), на сайте www.reformagkh.ru и на ГИС ЖКХ.
- 6.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация вправе:

- 6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе самостоятельно привлекать специализированные и иные подрядные организации для выполнения своих обязательств по Договору.
- 6.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 6.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 6.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.
- 6.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 6.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.
- 6.2.7. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.
- 6.2.8. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг Управляющей организации, третьим лицам без получения дополнительного согласия потребителя (в том числе на обработку персональных данных), которое дано потребителем путем подписания настоящего Договора.
- 6.2.9. Требовать от Застройщика исполнения гарантийных обязательств в отношении общего имущества многоквартирного дома.
- 6.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщик обязуется:

- 6.3.1. Передать Управляющей организации многоквартирный дом в эксплуатацию по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 6.3.2. Предоставить копию настоящего Договора всем владельцам квартир дома при передаче им квартир по акту приема-передачи;
- 6.3.3. По требованию Управляющей организации исполнять гарантийные обязательства в отношении общего имущества многоквартирного дома. При этом гарантийный срок на многоквартирный дом составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и

- инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- 6.3.4. Передать Управляющей организации всю проектную, исполнительную, разрешительную и иную техническую документацию на многоквартирный дом земельный участок в течение 30 (тридцати) дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- 6.3.5. Информировать Управляющую организацию о передаче квартир многоквартирного дома собственникам и/или нанимателям в течение 3 (трех) дней с момента такой передачи с приложением заверенных копий договоров и актов приема-передачи с обязательной фиксацией показаний индивидуальных приборов учета.

6.4. Застройщик, собственники помещений и иные потребители обязаны:

- 6.4.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями.
- 6.4.2. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.
- 6.4.3. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 6.4.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях, указанных в п.6.2.5 Договора.
- 6.4.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и (или) аварийно-диспетчерской службе, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.
- 6.4.6. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.
- 6.4.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

6.5. Застройщик, собственники помещений и иные потребители имеют право:

- 6.5.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).
- 6.5.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.
- 6.5.3. Требовать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.
- 6.5.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 6.5.5. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
- 6.5.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6.5.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей.

- 7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных

Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

- 7.1.2. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях, если неисполнение обязательств по договору произошло из-за форс-мажорных обстоятельств. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные явления: землетрясение, наводнение и т.д.; обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д; запретительные меры государственных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли; препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору.

7.2. Ответственность Застройщика.

- 7.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения любого платежа по Договору Застройщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 0,1% от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 7.2.2. В случае нарушения Застройщиком пункта 6.3.3 Договора Застройщик обязуется выплатить Управляющей организации неустойку в размере 500,00 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

7.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей.

- 7.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору.
- 8.2. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.
- 8.3. Застройщик, собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 8.3.1. Введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;
- 8.3.2. Определенных действующим законодательством РФ.
- 8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 8.4.1. Когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору превышает размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения за два месяца;
- 8.4.2. Когда в течение 1 (одного) месяца с даты представления Управляющей организацией собственникам предложений о приведении Приложения № 2 к Договору в соответствие с требованиями законодательства либо об изменении размера Платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с изменением состава общего имущества многоквартирного дома, общим собранием собственников помещений не принято соответствующее решение.
- 8.5. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.8.4 Договора, Управляющая организация уведомляет

- об этом собственников помещений не менее чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.
- 8.6. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.
- 8.7. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 8.8. Передача документов, указанных в п. 8.7 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора. Место заключения настоящего договора г.-к. Анапа.
- 9.2. Основанием ответственности Застройщика является неисполнение или ненадлежащее исполнение указанными в п. 7.2. Договора своих обязанностей в соответствии с Договором, в том числе:
- 9.2.1. Невнесение и/или несвоевременное внесение любого платежа по Договору полностью или в части в установленные Договором сроки;
- 9.2.2. Неуплата процентов за просрочку в оплате в установленный срок, полностью или частично, независимо от длительности просрочки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Любые уведомления или иные сообщения в адрес Управляющей организации и/или Застройщика в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены по адресу Управляющей организации, указанному в разделе 11 настоящего Договора.
- 10.2. Любые уведомления или иные сообщения в адрес собственников, уполномоченного лица и иных потребителей в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и могут быть опубликованы в печатных средствах массовой информации, на сайте Управляющей организации, в платежных документах, путем размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, а также путем SMS-оповещения без получения дополнительного согласия потребителя (в том числе на обработку персональных данных), которое дано потребителем путем подписания настоящего Договора.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 10.4. По письменной заявке собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений к нему в офисе Управляющей организации при условии предоставления документов, удостоверяющих личность, и выписки из единого государственного реестра права на помещение.
- 10.5. При необходимости получения заверенной копии Договора и/или приложений к нему собственник помещения вправе обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением с приложением копий документов, удостоверяющих личность, и выписки из единого государственного реестра права на помещение (с предоставлением их подлинников для обозрения). Управляющая организация изготавливает копии Договора и/или приложений к нему за счет средств обратившегося собственника по утвержденному тарифу копировальных работ в сроки не более 10 (десяти) рабочих дней.
- 10.6. Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома, характеристика его технического состояния и границы эксплуатационной ответственности сторон.

Приложение № 2 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и

ремонту общего имущества.

Приложение № 3 – Расчет размера платы на управление, содержание и текущий ремонт.

Приложение № 4 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

Приложение № 5 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «УК Магнолия»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край,
Анапский р-н., г. Анапа, ул. Толстого д.116

Факт. адрес: 353454, Краснодарский край,
Анапский р-н, г. Анапа, ул. Крылова, д. 6

Тел. (86133) 3-94-43

Тел. аварийно-диспетчерской службы:

8 (918) 2699176 – круглосуточно

ИНН/КПП 2301088806/230101001

ОГРН 1152301001160

р/с 40702810630000006568

Краснодарское отделение № 8619 ПАО

«Сбербанк» г. Краснодар

БИК 040349602

К/с 30101810100000000602

Застройщик:

ООО «Капиталстрой-Групп»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Крылова, д.83, кв.55

Факт. адрес: 353454, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Ивана Голубца д.106

ИНН/КПП 23001068158/230101001

ОГРН 1082301002740

р/сч 40702810640010001414

в ЗАО Банк ЗЕНИТ Сочи г. Сочи

к/с 30101810400000000717

БИК 040396717



Директор

/Е.Р. Атемасова/

М.п.



Директор

/П.В. Польшин/

М.п.