

№ 17-017

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Пермь

«12» мая 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финпроект», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дудник Лауры Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сити дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Быкова Аркадия Алексеевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые стороны,

в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с. Фролы, ул. Весенняя, дом 38**, именуемое в дальнейшем «Объект», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Введение многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 59-523-17-2021 от 11.05.2021 года, выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района.

2.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных по настоящему Договору, а также в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, в том числе: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными в установленном законом порядке.

2.3. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит будущим собственникам на праве общей долевой собственности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома будущего собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

3. Термины и понятия, используемые в Договоре.

3.1. Общее имущество будущих собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.).

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №4 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

3.2.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.2.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

3.2.3. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3.3. Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются будущим собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

Управляющая организация не взимает с Застройщика плату за содержание жилого помещения/нежилого помещения в смысле ст. 154 ЖК РФ 30 календарных дней с момента заключения настоящего договора.

По истечении 30 дневного срока Застройщик вносит плату за содержание жилого помещения/нежилого помещения в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ до момента передачи соответствующего помещения участнику долевого строительства/пайщику/инвестору по акту приема-передачи. Плата за коммунальные услуги осуществляется в общем порядке в соответствии с законодательством РФ.

4. Предмет договора.

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с. Фролы, ул. Весенняя, дом 38**, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, контролировать деятельность организации, предоставляющих коммунальные услуги и следить за бесперебойным предоставлением коммунальных услуг будущим собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Оплата предоставляемых собственникам жилищно-коммунальных услуг осуществляется за счет средств собственников с момента подписания ими акта приема-передачи квартир в соответствии с п.6 ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ. В части квартир, не переданных Застройщиком участникам долевого строительства в установленном законом порядке, бремя по оплате предоставленных управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг возлагается на Застройщика, за исключениями. Установленными п. 3.3. настоящего договора.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

В Приложении №1 указывается состояние общего имущества на момент заключения настоящего договора.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению сторон в письменной форме, скреплен подписями обеих сторон.

4.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Основание: Справка ООО «Техкадастргеодезия» по состоянию объекта на 05.03.2021г.

- а) адрес многоквартирного жилого дома: **Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с. Фролы, ул. Весенняя, дом 38**
- б) серия, тип постройки (проекта): 97;
- в) год постройки: 2021г.;
- г) Количество блок-секций: 4;
- д) этажность: 9/11 (в т.ч. подземный этаж – 1; технических этажей -1);
- е) количество квартир: 139;
- ж) количество офисов: 1;
- з) общая площадь помещений квартир (без учета балконов и лоджий): 7 305,5 кв.м.;
- и) общая площадь помещений офисов: 64,7 кв.м.;
- к) площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, лестничными клетками и прочими местами общего пользования): 9 074,5 кв.м.;
- л) степень износа по данным государственного технического учета: 0%;
- м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества: 6 230,3 кв.м. Участок в собственность не оформлен, в состав общего имущества на момент заключения Договора не включен;

4.5. Управляющая организация по настоящему Договору контролирует деятельность организаций, предоставляющих следующие коммунальные услуги: отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение (при наличии в доме газа) и не несет ответственности за перебои в подаче данных услуг при отсутствии своей вины.

4.6. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в Приложении №2.

4.7. Права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме определены в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. Застройщик пользуется правами и несет обязанности, аналогичные собственникам помещений в многоквартирном доме в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Принять в управление вновь построенный многоквартирный жилой дом по адресу: **Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с. Фролы, ул. Весенняя, дом 38** и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах будущих собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

5.1.3. Предоставлять коммунальные услуги будущему собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Выбор организации, предоставляющей дополнительные услуги, производится по усмотрению Управляющей организации. Будущие собственники вправе на основании решения общего собрания утвердить перечень организаций, уполномоченных оказывать дополнительные услуги.

5.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг будущему собственнику (ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, а также провести мероприятия обеспечивающие установленный для дома класс энергетической эффективности, а в случае принятия Организацией застройщика решения о повышении энергоэффективности мероприятия, направленные на достижение указанной цели.

5.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями Организации застройщика.

5.1.6. Принимать от будущего собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению будущего собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений будущего собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с будущим собственником.

5.1.7. Требовать от будущего собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты будущим собственником оставшейся части в согласованном порядке.

5.1.8. Требовать внесения платы от будущего собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 5.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

5.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить будущего собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки будущего собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

5.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в разумные сроки.

5.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Организации застройщика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию будущего собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

5.1.12. Организовать и вести прием будущих собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случаях отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 20 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить будущему собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до будущего собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

5.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую будущему собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.14. Информировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

5.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

5.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.13. настоящего Договора.

5.1.17. Обеспечить выдачу будущему собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем предоставления услуг. По требованию будущего собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

5.1.18. По письменному заявлению будущего собственника и иных лиц, действующих по распоряжению будущего собственника или несущих с будущим собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение 3-х дней с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

5.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

5.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения будущего собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

5.1.21. По письменному заявлению будущего собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

5.1.22. Предоставлять Организации застройщика отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не позднее чем два месяца по истечении срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб будущих собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

5.1.23. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Организации застройщика размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации предварительные полугодовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

5.1.24. На основании заявки будущего собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) будущего собственника.

5.1.25. Представлять интересы Организации застройщика в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

5.1.27. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

5.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

5.1.29. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет Управляющей организации.

5.1.30. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения будущих собственников 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.

5.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

5.1.32. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.1.33. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Перми.

5.1.34. Ежегодно предоставлять в адрес Застройщика отчет о выполненных работах по текущему ремонту и содержанию жилья (с предоставлением сметной документации).

5.1.35. В весенний и осенний периоды предоставлять в адрес Застройщика акты осмотра технического состояния здания.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, если законом не предусмотрено, что обязательство должно быть выполнено лично.

5.2.2. Требовать от будущего собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

5.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными будущим собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

5.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пеню за просрочку исполнения обязательства по оплате услуг в размере, установленном действующим законодательством.

5.2.5. Готовить предложения общему собранию будущих собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней дополнительных работ и услуг, выполняемых за дополнительную плату.

5.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях будущих собственников в пределах эксплуатационной ответственности, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

5.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества будущего собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

5.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг будущему собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. В любое время проверять ход и качество выполнения работ, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность;

5.3.2. Требовать предоставления предусмотренных по данному договору услуг и выполнения работ надлежащего качества и в полном объеме.

5.3.3. Пользоваться правами, предоставленными по настоящему договору собственнику помещений в многоквартирном доме в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства, иными правами, предоставленными действующим законодательством РФ.

5.3.4. Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, предупредив управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за 30 календарных дней.

5.4. Застройщик, в интересах будущих собственников обязан:

5.4.1. Передать в управление управляющей организации вновь построенный жилой дом по адресу: **Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с. Фролы, ул. Весенняя, дом 38** в готовом для эксплуатации состоянии, с исправным инженерным оборудованием, прошедшим первичные пусконаладочные работы.

5.4.2. Передать управляющей организации в течение 7 дней с момента заключения настоящего договора всю необходимую техническую документацию. Минимальный перечень технической документации определяется в соответствии с п. 24, 25, 26 постановления № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» и Приказом Госстроя № 170.

5.4.3. Своевременно и за свой счет устранять выявленные в ходе эксплуатации недостатки общего имущества многоквартирного дома.

5.4.4. Нести гарантийные обязательства, возложенные на застройщика в соответствии с Федеральным законом №

214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

5.4.5. Нести обязательства, возложенные на собственника помещений в многоквартирном доме, в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства.

5.4.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.5. Собственник обязан:

5.5.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других будущих собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);

5.5.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания будущих собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

5.5.3. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям будущего собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5.5.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 18.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

м) в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых будущим собственникам организациями, специализирующимися на выполнении данных работ и услуг, использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

н) обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении;

о) в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации.

п) ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения Управляющей организации в срок не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца;

р) при необходимости проведения осмотра и ремонтных работ, обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении будущего собственника;

с) в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить Управляющей организации допуск в жилое помещение для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

5.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

5.5.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

5.5.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Собственник вправе:

5.6.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.6.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Организации застройщика, оформленное в письменном виде.

5.6.3. Требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг при наличии вины Управляющей компании в данном перебое за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

5.6.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

5.6.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.6.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Перми.

5.6.8. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества;

5.6.9. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

5.6.10. Получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.6.11. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом;

5.6.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;

5.6.13. Направлять Управляющей организации обращения с просьбой об организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня данного собрания;

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 РФ от 13.08.2006 №491.

6. Собственник нежилого помещения.

6.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг, а также пользуется аналогичными правами предоставленными собственникам жилых помещений, и несет аналогичные собственникам жилых помещений обязанности.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине будущих собственников, а также других организаций.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Организации застройщика.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения будущими собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги будущие собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством РФ.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения будущим собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги будущий собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

7.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении будущим собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, будущий собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8. Цена договора и порядок расчетов.

8.1. В рамках настоящего Договора собственник (участник долевого строительства) вносит плату:

8.1.1. собственник (участник долевого строительства) жилого помещения - за жилое помещение, собственник нежилого помещения – за содержание и ремонт общего имущества;

8.1.2. за коммунальные услуги.

8.1.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

8.2.1. для нанимателей, будущих собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами;

8.2.2. для собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

8.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на срок не менее чем один год, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), установленных в настоящем Договоре, и указывается в Приложении №4 к настоящему Договору.

8.4. Размер платы за жилое помещение рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения с учетом доли в общем имуществе в многоквартирном доме, или количества граждан, проживающих в жилом помещении в зависимости от того, как установлена плата за соответствующую работу (услугу).

8.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственника нежилого помещения рассчитывается исходя из общей площади нежилого помещения соразмерно доле в праве собственности на общее имущество.

8.6. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанный в Приложении №4, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и при ее согласии.

8.7. Если будущие собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

8.8. Будущий собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем предоставления услуг.

8.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.10. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 4, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

8.11. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

8.12. Не использование будущими собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии будущих собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

8.13. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой), на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности будущего собственника по оплате предоставленных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе

также указывается период, предъявленный к оплате, и дата формирования документа (либо идентификационный код, по которому дату формирования документа можно определить).

8.14. Расчет платы за коммунальные услуги в платежном документе производится Управляющей компанией на основании данных показаний приборов учета, предоставленных будущими собственниками, либо в соответствии с установленными нормативами потребления соответствующих коммунальных услуг.

9. Срок действия настоящего договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и действует до момента выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, либо до передачи дома в управление выбора управляющей организации, выбранной по итогам открытого конкурса.

9.2. Договор прекращает свое действие в момент подписания акта приема передачи в управление многоквартирного дома с вновь избранной управляющей организацией.

9.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

10.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

10.4. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

10.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности будущих собственников помещений передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствии такового - любому собственнику помещения или нотариусу на хранение.

10.6. Настоящий Договор составлен в количестве 2 экземпляров, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

10.7. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

10.7.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

10.7.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

10.7.3. Приложение № 3 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

10.7.4. Приложение № 4 «Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого дома для населения в пределах общей площади жилья на 2021г.»

11. Юридические адреса и подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Финпроект»
(ООО «Специализированный застройщик «Финпроект»)

Юридический адрес:

614064 г. Пермь, ул. Героев Хасана, 45, корп.А, оф. 303

Почтовый адрес:

614064 г. Пермь, ул. Героев Хасана, 45, корп.А, оф. 303
тел 8 (342) 264-25-80, Факс: 8 (342) 264-26-96

ИНН/КПП 5904151980/590401001;

ОГРН 1065904124846

Р/сч 40702810749090174107

Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк

К/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

Адрес эл. почты: FP@spk.perm.ru

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Сити дом»

Юридический адрес: 614000, Россия,

г. Пермь, ул. Качалова, 32

Почтовый адрес: 614036, г. Пермь, ул. Качалова, 32

тел./факс 248 02 09

ИНН 5905299851 / КПП 590501001

ОГРН 1135905005213

р/счет 40702810044420000451

ПАО «ВТБ» филиал «Центральный»

к/счет 30101810900000000790

БИК 045773790

Адрес эл. почты: ukcitydom@yandex.ru

Директор ООО «Специализированный застройщик
«Финпроект»

Л.В.Дудник



Директор ООО «УК «Сити дом»

А.А.Быков

