

ДОГОВОР № ГРС14-4/2019-УКО
на оказание услуг по управлению многоквартирным домом

г. Москва

«23» сентября 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион» (ООО «УК «Орион»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Огуркова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВРЕГИОНСТРОЙ РУМЯНЦЕВО», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Генерального директора Гетманского Виктора Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

а совместно именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом № ГРС14-4/2019-УКО от «___» _____ 2019г. (далее – Договор), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км., д.14, к.4 (далее – «Многоквартирный дом»), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и иным законным пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Характеристики Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к Договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 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 13.08.2006г. № 491;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами";
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее также – «**общее имущество**»), предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

2.5. Перечень помещений, принадлежащих Застройщику указаны в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Застройщика в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями № 3** к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Застройщику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Застройщику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, если общим собранием собственников не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Заключать 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.

3.1.5. Информировать Застройщика об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти и/или органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.6. Обеспечивать выдачу Застройщику платежных документов не позднее 1 числа, следующего за расчетным месяцем.

3.1.7. По требованию Застройщика и иных лиц, несущих с Застройщиком солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и

повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.9. Принимать от Застройщика плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомлять Застройщика о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечивать 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 течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Застройщика (иных законных пользователей помещений) 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 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Застройщика о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного обращения, направить Застройщику извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Застройщика иными способами (электронной почтой).

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

3.1.15. Предоставлять или организовать предоставление Застройщику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Информировать Застройщика 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.

3.1.17. Информировать Застройщика о проведении профилактических и плановых ремонтных работах в многоквартирном доме не позднее чем за 10 рабочих дней до начала работ;

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома, а также направлением в адрес застройщика письменного уведомления по электронной почте. Если невыполненные обязательные работы или услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в течение 5 дней с даты составления акта о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Застройщиком.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, и внесением соответствующей информации в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.22. Осуществлять учет общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и их показаний.

3.1.23. Не менее чем за 1 (один) день до начала проведения работ внутри помещения Застройщика согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Предоставлять Застройщику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. 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 Застройщика и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Застройщика или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Застройщика в течение двух дней с момента поступления заявки от Застройщика.

3.1.26. Представлять интересы Застройщика в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.28. Заключать договоры с законными пользователями помещений на оказание услуг по управлению Многоквартирным домом в момент выдачи ключей от помещения.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Застройщика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Застройщиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных **Приложениями № 3** к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Застройщика, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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 Застройщика по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Застройщику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений.

3.3.2. При неиспользовании помещения 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 Застройщика при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. 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 Застройщика, 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 не 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 допускать нарушения тишины и покоя граждан:

- с 19.00 до 9.00 часов;

- в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

- с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) 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 Застройщиком, 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 помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и

возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. 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.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также 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.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.27 настоящего Договора о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору;

- стоимостью работ (услуг) по управлению и эксплуатации подземной автостоянки, приведенной в приложении № 5 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) в соответствии с положениями пунктов 4.2, 4.3 настоящего Договора.

4.1.1. Стоимость выполняемых работ и оказываемых услуг по Договору включает НДС - 20%.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых индивидуальными приборами учёта, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Неиспользование помещений Застройщиком не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.5. Размер платы устанавливается пропорционально размеру общей площади помещений, распределенных в пользу Застройщика. При изменении площади помещений, затраты по содержанию которых несет Застройщик (в случае передачи Застройщиком помещений третьим лицам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве, заключенными между Застройщиком и названными третьими лицами), Застройщик направляет в адрес Управляющей организации об этом уведомление с приложением акта приема-передачи помещений.

4.6. Управляющая организация ежемесячно, до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за отчетным календарным месяцем, предоставляет Застройщику Акт оказанных услуг по настоящему Договору. Застройщик, в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней, обязан рассмотреть представленный Акт оказанных услуг, подписать его, либо в те же сроки дать письменный мотивированный отказ от приемки выполненных работ (оказанных услуг). В случае не подписания Акта оказанных услуг и не предоставления мотивированного отказа от его подписания, выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми Застройщиком.

4.7. Оплата стоимости услуг (п. 4.1. Договора) производится Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта оказанных услуг, на основании выставляемых Управляющей организацией счетов и предоставленного счета-фактуры, платёжных документов для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, 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 (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Застройщика по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений Застройщиком не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Застройщик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Услуги Управляющей организации, непредусмотренные настоящим Договором,

выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Застройщиком, или по желанию Застройщика произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Застройщика с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и

имуществу Застройщика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Застройщика.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

В случае необходимости, в дополнение к Акту, Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Застройщика, а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Застройщика.

6.5. Акт составляется в присутствии Застройщика, права которого нарушены. При отсутствии Застройщика Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Застройщику, а второй - Управляющей организации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с даты ввода объекта по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км., д.14, к. 4 в эксплуатацию и действует в течение 3 (трех) месяцев.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, при условии отсутствия решения общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или отбора управляющей организации по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все споры и разногласия решаются в мировом, районном, городском, арбитражном суде г. Москвы по месту исполнения настоящего Договора, а именно: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км., д.14, к.4

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1. Характеристики Многоквартирного дома по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д.14, к.4;
- Приложение №2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д.14, к.4;
- Приложение № 3. Стоимость, состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д.14, к.4;
- Приложение № 4. Перечень помещений в Многоквартирном доме, принадлежащих Застройщику по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д.14, к.4.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «ГЛАВРЕГИОНСТРОЙ РУМЯНЦЕВО»

ИНН/КПП	7719892948 / 770301001
Адрес:	123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, эт. 15, пом. I, ком. 12
Наименование банка:	АО «Райффайзенбанк» г. Москва
р/с	40702810700000002242
к/с	30101810200000000700
БИК	044525700

Генеральный директор

/Гетманский В.И./

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион»

ИНН/КПП	7701983680/770101001
ОГРН	1127747280363
Адрес:	105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 41, стр. 2, оф. 9
Тел.	(495) 640-88-63
Наименование банка:	ФИЛИАЛ №7701 БАНКА ВТБ (ПАО)
р/с	40702810400000019044
к/с	30101810345250000745
БИК	044525745

Директор ООО «УК «Орион»

/Огурков А.Н./