

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № К-18
(второй и третий этапы строительства)

г. Красноярск

«29» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Никитюка Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Калининский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Оголь Елены Леонидовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с п.14 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Понятия, используемые в настоящем договоре:

Собственник — лицо, пользующееся помещением в многоквартирном доме на праве собственности, а также застройщик - до момента передачи помещения иному лицу по передаточному акту или иному документу о передаче.

Пользователь (Потребитель) — лицо, пользующееся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в том числе Собственник.

Помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно либо для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо предназначенное для временного нахождения людей или размещения материальных ценностей в производственных или иных служебных целях (нежилое помещение)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение срока действия настоящего договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома **№ 18 по ул. Калинина**, (почтовый адрес) **г. Красноярска, второй и третий этапы строительства**, далее — многоквартирный дом, а также предоставлению коммунальных услуг, в которые включается — водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

На момент заключения договора Застройщик выступает в качестве единственного собственника помещений указанного жилого дома. Переход права собственности к участникам долевого строительства (инвесторам) в отношении конкретных квартир (помещений) не влечет изменения или дополнения условий настоящего договора до момента проведения общего собрания собственников по вопросу выбора способа управления и управляющей компании либо до момента проведения открытого конкурса в порядке ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением обязательств в части оплаты за оказанные услуги, которые прекращаются в части переданных Застройщиком квартир (помещений) в порядке предусмотренном настоящим договором.

Обязанности Застройщика, предусмотренные настоящим договором, как Собственника помещений актуальны до момента передачи помещений в установленном порядке новому Собственнику (дольщику, инвестору). После передачи помещений обязательства, вытекающие из владения помещением в МКД, в том числе по оплате жилищно-коммунальных услуг, несут новые Собственники в соответствии с жилищным законодательством и условиями настоящего договора.

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 4) и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в приложениях № 2, 3 к настоящему договору.

1.4. Управляющая организация по настоящему Договору обеспечивает предоставление для Пользователей (Потребителей) помещений следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

1.5. Застройщик, Собственники помещений и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения

настоящего Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания собственников.

1.6. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

1.7. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в целях исполнения Договора осуществляет 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 граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания, но не ранее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Пользователей, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств, а также обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: тепло- и электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения.

2.1.3. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору.

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения) и при наличии накопленных (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт средств) и достаточных для финансирования проведения ремонта средств.

Примерный перечень работ относящихся к текущему ремонту общего имущества устанавливается и изменяется нормативными правовыми актами (на момент заключения договора таким нормативным актом является Приложение №7 "Перечень работ, относящихся к текущему ремонту" к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170).

2.1.4. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Пользователям помещений (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, устанавлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 157 ЖКРФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

2.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. За тридцать дней до предполагаемой даты изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги в Многоквартирном доме информировать Собственников о новых тарифах на жилищные и коммунальные услуги, путем размещения данной информации в счетах – квитанциях и

(или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

2.1.7. По требованию Потребителей производить сверку платы по Договору.

2.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.9. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.10. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые Потребителями с индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, доводить до сведения Потребителей информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

2.1.11. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждой сетям соответственно.

2.1.12. Принимать от Потребителя плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги (охрана мест общего пользования и придомовой территории, проведение общественных мероприятий для Потребителя и другие, в т.ч. дополнительные услуги, решение об оказании которых принимается на общем собрании Собственников с учетом положений ЖК РФ).

2.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Застройщика.

2.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника (-ов) и производственных возможностей Управляющей организации, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.3. В случае неисполнения Застройщиком условий настоящего Договора об оплате работ и услуг Управляющая организация имеет право самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в Многоквартирном доме, сократив при этом объемы работ, услуг, и их периодичность, отдав приоритет выполнению работ обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме.

2.2.4. Заключать от своего имени в интересах Потребителей договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг.

2.2.5. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей 1 раз в год. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354;

2.2.6. Требовать от Застройщика предоставление информации о переданных квартирах (помещениях) в Многоквартирном доме (в том числе копии актов приема-передачи), а от Собственника - предоставления документов на квартиру (помещение), в частности, правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

2.3. Управляющая компания уполномочена:

Представлять в отношениях с третьими лицами интересы Собственников помещений по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее

имущество Собственников помещений многоквартирного дома, с предварительным письменным уведомлением об этом Застройщика.

Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа) для предоставления услуг сети интернет и кабельного телевидения, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях

Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества собственников в размере 50 % от стоимости договора подлежат использованию на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а 50 % управляющей организации на ведение договорной, претензионной и иной документации.

2.4. Застройщик обязан:

2.4.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства.

2.4.2. Ежемесячно предоставлять управляющей компании информацию о переданных Собственникам помещениях в Многоквартирном доме (в том числе копии актов приема-передачи), датах передач, сведений о новых собственниках для корректного начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.4.3. Осуществлять гарантийные обязательства в отношении общего имущества Многоквартирного дома в течение 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2.4.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.5. Потребитель обязан:

Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

В случае непроживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд) Потребитель обязан в течение 5 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;

Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета. Передача показаний может осуществляться лично путем непосредственной передачи специалисту Управляющей организации либо по телефону, с помощью Интернет-сервиса или через специальные ящики, размещенные в подъездах.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан:

Предоставлять Управляющей организации информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость

коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

Сообщать Управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

2.6. Застройщик вправе:

2.6.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.6.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора следующими способами:

- предоставления Управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов и нарушений, с проверкой полноты и своевременности их устранения;

2.6.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. 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 Пользователей.

3.3. 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 Собственников.

3.4. Любая сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. 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.

3.5. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- использования Потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- а) стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
- б) стоимостью коммунальных услуг, определенной действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества до момента принятия решения собранием собственников об ее установлении составляет 28 рублей 30 копеек, с учетом НДС 18 % , из которых 60 % составляет стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, 40 % стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом.

Плата за содержание и ремонт общего имущества, за управление Многоквартирным домом, подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, согласно утвержденных тарифов.

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в расчете на "кв.м." общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

Показания общедомовых приборов учета (далее – ОПУ) и расчет по ним (общедомовое потребление) отражаются в платежных документах последующих периодов (после получения счета-фактуры от ресурсоснабжающей организации).

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества Многоквартирным домом и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов – квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг платежных документов лежит на Управляющей компании. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей компанией или привлеченными организациями до почтовых ящиков

Пользователей по почтовому адресу помещения либо иным способом (интернет, личное получение в кассе Управляющей организации), выбранным Пользователем, и указанным им в соответствующем заявлении.

Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в т.ч. через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

Выставление счета Застройщику как собственнику помещений осуществляется путем направления счетов-фактур по каждому нежилому помещению и одной счет-фактуры по всем жилым помещениям в разрезе домов до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.7. Платежные документы (счета – квитанции), формируемые управляющими компаниями, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (нанимателе), количество проживающих (если такую информацию предоставил собственник), зарегистрированных граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за домофон, за кабельное телевидение (Интернет); оплата работы председателя Совета дома и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за

управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.9. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Потребитель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления срока оплаты, установленного п.4.6. настоящего Договора, по день фактической выплаты включительно.

4.10. При передаче Застройщиком помещений участникам долевого строительства (инвесторам) в установленном порядке, плата, предусмотренная п. 4.1. настоящего договора, подлежит внесению Застройщиком за соответствующие Помещения за период до момента их передачи. В части переданных Помещений обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим договором, прекращаются.

4.11. В целях точности расчетов между Застройщиком и Управляющей организацией, на конец каждого расчетного месяца, должен быть составлен акт сверки с указанием переданных Помещений в текущем месяце и дат их передачи.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором) составленным в письменной форме.

5.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, оформленного дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемого в конце календарного года на следующий календарный год.

5.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.4. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами, но не ранее ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и действует до момента заключения договора управления многоквартирным домом с собственниками многоквартирного дома на основании протокола общего собрания либо до определения Управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента вступления настоящего договора в силу.

6.3. При одностороннем отказе от исполнения или расторжении договора управления Многоквартирным домом по инициативе Собственников, последние обязаны полностью оплатить Управляющей компании выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставленные коммунальные услуги.

6.4. Обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим договором, прекращаются в полном объеме в момент передачи последнего Помещения в Многоквартирном доме, за исключением гарантийных обязательств имеющих у Застройщика перед Собственниками Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с ФЗ «О долевом участии в строительстве жилых домов».

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика). Предоставляется Застройщиком;

Приложение № 1.1. - Акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;
Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту, периодичность их проведения;

Приложение № 4 - Информация, обязательная для включения в договор

Копия Устава Управляющей организации, документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего настоящий договор от имени Управляющей организации, копии иных правоустанавливающих документов, копия акта приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию от Застройщика.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая организация
ООО «Калининский»**

Фактический и юридический адрес:
660048, г. Красноярск, ул.Калинина, д.8 офис 235
e-mail: krastsj8-17@mail.ru
ИНН 2460098380
КПП 246001001
ОГРН 1162468105150
Р/сч. 40702810323460015737
Филиал № 5445 ВТБ 24 (ПАО) г.Новосибирск
Корр./сч. 30101810450040000751
БИК 045004751

Свидетельство о государственной регистрации
юридического лица № 24 006342225 выдано «21»
сентября 2016 г. Межрайонной инспекцией
федеральной налоговой службы №23 по
Красноярскому краю

Застройщик

ООО ЖСФ «Красноярскстрой»

Юр. адрес: 660049 г. Красноярск, ул. К. Маркса, 78.
Факт. Адрес: 6600135, г. Красноярск, ул. Взлетная,
26 «г», оф. 154.
ИНН 2466042715, КПП 246001001
Р/с 40702810801460001962 в Филиал № 5440
ВТБ24 (ЗАО) г. Новосибирск
К/с 30101810400000000780
БИК 045005780

Директор


/ В.М. Никитюк

Директор


/Е.Л. Оголь

