

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

Республика Крым, г. Ялта

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дипломат», именуемое далее «Управляющая компания», в лице Генерального директора Кузнецова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО гражданина, полномочного представителя Собственника)

являющийся Собственником нежилых помещений (апартаментов) №_____, корпуса №_____ в комплексе «Дипломат» по адресу: **298658, Российская Федерация, Республика Крым, город Ялта, поселок Ореанда, дом 60г (далее – «Комплекс»)** на основании _____ (документов, подтверждающих право собственности на нежилые помещения), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения, принятого общим собранием Собственников (Протокол № 3 от 16/05/2018 года), хранящегося по адресу: **298658, Российская Федерация, Республика Крым, город Ялта, поселок Ореанда, дом 60г** (помещение Управляющей компании).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества Комплекса, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также иным пользователям на законных основаниях.

2.2. Вопросы капитального ремонта комплекса регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в комплексе, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.4. Характеристика комплекса на момент заключения Договора:

- адрес объекта: **298658, Российская Федерация, Республика Крым, город Ялта, п.г.т. Ореанда, дом 60г.**
- технические паспорта БТИ от 07.11.2012 г. (на литер «А»), от 23.05.2013 г. (на литер «Б»), от 12.06.2013 г. (на литер «В»), от 16.08.2013 г. (на литер «Г»), от 18.06.2013 г. (на литер «Д»), от 18.03.2013 г. (на литер «Е»), от 24.04.2013 г. (на литер «Ж»), от 16.08.2013 г. (на литер «З»), от 29.10.2013 г. (на литер «И»)
- серия, тип постройки – **индивидуальный**
- год постройки – **2012, 2013**; этажность – **1-10-11-12 - мезонин**
- количество помещений (апартаментов, коммерческих помещений) – **299**
- общая площадь помещений в собственности (апартаментов, коммерческих помещений) - **34 166,30** кв. м, в том числе:
 - общая площадь помещений (апартаментов, коммерческих помещений), без учета летних – **26 850,50** кв. м
 - общая площадь летних помещений в апартаментах, коммерческих помещениях – **7 315, 80** кв. м
- общая площадь всех помещений в собственности – **31 076,10 кв.м.**, в том числе:
 - общая площадь помещений (апартаментов, коммерческих помещений) без учета летних – **26 850,50** кв. м
 - общая площадь м/м в собственности – **4 072,90** кв. м
 - общая площадь кладовых помещений в собственности - **152,70** кв. м
- площадь коридоров, лестничных клеток, холлов (места общего пользования) – **11 864,60** кв. м
- общая площадь гаража (паркинга) **9 805,00** кв. м
- общая площадь технических и вспомогательных помещений – **1 693,10** кв. м
- степень износа по данным государственного технического учета - **5 %**
- площадь земельных участков, на которых расположен Комплекс - **22 200,00** кв. м
- проезды, тротуары, дорожки, отмостки - **19 514** кв. м
- газоны с декоративными деревьями и кустами - **2734** кв. м
- бассейны в количестве 3 штук – **61,24** кв. м; **65,16** кв. м; **120,27** кв. м
- площадки: детская - **236** кв. м; спортивная - **82** кв. м
- прочее сооружения: трансформаторная подстанция (ТП), **101,80** кв. м
- подпорные стены **4942** кв. м
- кадастровые номера земельных участков: **90:25:000000:214, 90:25:050701:766**, на которых расположен Комплекс.

2.5. Состав технической документации общего имущества в Комплексе, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Комплексе и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, предусмотренных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Комплексе в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников помещений, в соответствии с целями,

СОБСТВЕННИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Комплекса в соответствии с **Приложениями №№3,4** к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно **Приложению №4** к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в Комплексе: интернета; обеспечения работы системы контроля и управления доступом (СКУД), включая домофоны, кодовые замки и т.п.; автоматической системы пожарной сигнализации (ПС); системы охранного телевидения (СОТ), другие услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключенных Управляющей компанией договоров и порядке оплаты услуг по ним.

3.1.6. Представлять интересы Собственников перед ресурсоснабжающими организациями, производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Заключить сервисные 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, проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Комплекса.

3.1.8. Принимать от Собственников плату за техническое обслуживание помещений, коммунальные и другие услуги согласно Единому Платежному Документу (ЕПД) (**Приложение №5**), предоставленному Управляющей компанией.

3.1.9. Льготное предоставление коммунальных услуг Собственникам в Комплексе не предусматривается.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Комплекса и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять соответствующие заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. 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 течение 120 минут с момента поступления заявки по телефону.

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

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

3.1.13.1. В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая компания в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа от их удовлетворения Управляющая организация обязана указать причины отказа.

3.1.13.2. В случае поступления иных обращений Управляющая компания в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственников о результатах рассмотрения обращения.

3.1.13.3. В случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного обращения направить Собственнику извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13.4. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в офисе Управляющей компании, информацию о месте и графике приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.14. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Комплекса либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и о других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Собственника, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Комплексом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.18. Если невыполненные работы или неоказанные 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 соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.

3.1.20. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленных в процессе эксплуатации Собственником.

3.1.21. Устанавливать периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по обслуживанию систем и оборудования в соответствии с требованиями безопасности, санитарных норм, технической документации, сезонности и пр.

3.1.22. Обеспечить направление Собственникам платежных документов не позднее **10 числа месяца следующего за расчетным**. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги пропорционально площади занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения необходимых справок или копий финансового лицевого счета.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию.

3.1.25. Заблаговременно уведомлять Собственника о проведении работ в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, требующих доступ в помещения Собственника.

3.1.26. По требованию Собственника производить сверку расчетов с Управляющей компанией.

3.1.27. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу Комплекса или помещению (ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.31. Информировать Собственников помещений о необходимости своевременно осуществлять поверку принадлежащих Собственникам индивидуальных приборов учета.

3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в Комплексе за отдельную плату со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.33. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств застрахованного общего имущества.

3.1.34. Своевременно передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Комплексом документы вновь выбранной Собственниками Управляющей организации или организованному Собственниками товариществу.

3.1.35. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору, составить акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат.

3.1.36. По акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации.

3.1.37. Произвести расчеты по актам выверки в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей компанией и вновь выбранной управляющей организацией.

3.1.38. Не реже, чем 1 раз в пять лет, разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Комплексе, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.1.40. Обеспечить контрольно-пропускной режим на территории Комплекса.

3.1.41. Обеспечить возможность контроля Собственниками за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.42. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Комплексом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.43. Представлять интересы Собственников по договору, заключенному с Муниципальным Образованием Городской Округ Ялта, предметом которого является аренда земельного участка, на котором расположен Комплекс.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. привлекать подрядчиков для выполнения обязательств по настоящему Договору.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора.

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 по установлению на предстоящий год:

3.2.5.1. Размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Комплексе.

3.2.5.2. Перечней работ и услуг, предусмотренных **Приложением №3** к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом Комплекса, находящегося, как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласно **Приложению №6** (Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных сетей, коммуникаций и оборудования общего назначения, между Управляющей компанией и Собственником), согласовав дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций внутри Апартаментов, не относящихся к общему имуществу Комплекса, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с тарифами УК.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить при необходимости доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 72 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

3.3.3.1. За свой счет осуществлять производимый по собственной инициативе текущий и капитальный ремонт апартаментов и помещений, находящихся в его собственности.

3.3.3.2. Использовать апартаменты и помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивая его сохранность, экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию, соблюдать правила пожарной безопасности.

3.3.3.3. Бережно относиться к зданиям Комплекса, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок в холлах и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.3.4. При содержании домашних животных в своем помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения на территории Комплекса.

3.3.3.5. Не создавать повышенного шума в апартаментах и местах общего пользования *с 13.00 до 15.00 и с 23.00 до 8.00;*

3.3.3.6. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку апартаментов и помещений, переоборудование балконов и террас, установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без оформленного в установленном порядке разрешения.

3.3.3.7. Не производить перенос инженерных сетей, монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Комплексе порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников, без согласования с управляющей компанией.

3.3.3.8. Информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, причем при производстве работ:

3.3.3.8.1. Не допускать совершение действий, приводящих к порче помещений и зон общего пользования; не загромождать подходы к эвакуационным путям, инженерным коммуникациям и запорной арматуре и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами места общего пользования;

3.3.3.8.2. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3.8.3. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, соблюдать режим производства шумовых и ремонтных работ: в будние дни проведение работ *разрешено с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 18.00, в выходные и праздничные дни, проведение шумовых работ запрещено*, за исключением аварийных работ, выполняемых соответствующими службами;

3.3.3.8.4. Не проводить плановые ремонтные работы в помещениях Собственников в период *с 30 апреля по 15 сентября ежегодно*.

3.3.3.9. Не устраивать запуск фейерверков и пиротехнических средств на территории Комплекса.

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

3.3.4.1. О завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

3.3.4.2. О заключенных договорах аренды, в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Комплексе, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора, с указанием Ф.И.О. арендатора или его ответственного лица, наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, о смене ответственного лица Арендатора;

3.3.4.3. О существенном изменении объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием изменения мощности и возможных режимах работы установленных Собственником потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в согласованное время в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних (транзитных) инженерных коммуникаций, для выполнения необходимых ремонтных работ или профилактических работ по техническому

обслуживанию, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества Комплекса.

3.3.7. Оплачивать счета с даты вступления в силу настоящего Договора или с даты подписания акта приема-передачи апартментов, если таковой подписан соответствующим Собственником после начала действия Договора.

3.3.8. Вносить ежемесячно плату за оказываемые услуги не *позднее 20-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.*

3.3.9. Информировать Управляющую компанию о совершенных сделках с апартментами и/или иными помещениями, в том числе о заключенных договорах аренды/найма.

3.3.10. Своевременно информировать Управляющую компанию о своих данных для ведения реестра Собственников и для целей проведения собраний Собственников.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. За свой счет 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 Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Комплексе, либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать согласно **Приложению №4** 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.27, а также предложений по п. 3.1.14 и п. 3.1.38.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Арендатору данного помещения в случае заключения договора аренды.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. В состав ежемесячной платы Собственника по Договору включается плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за потребленные общекомплексные коммунальные услуги:

4.1.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается и взимается с Собственников Комплекса на ежемесячной основе исходя из Тарифов, утвержденных общим собранием Собственников Комплекса на соответствующий период оказания услуг. Размер платы для Собственников апартментов и коммерческих помещений рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество Комплекса и определяется как произведение общей площади апартментов/коммерческих помещений на размер платы по установленному Тарифу за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы для Собственников кладовок и парковочных мест определяется по установленному Тарифу на кладовки и парковочные места в месяц.

4.1.2. Плата за потребленные общекомплексные коммунальные услуги рассчитывается и взимается с Собственников Комплекса на ежемесячной основе. Плата определяется исходя из суммарных показаний общих приборов учета, за вычетом суммарных показаний индивидуальных приборов учета за соответствующий расчетный период и распределяется между Собственниками Комплекса пропорционально доле в праве собственности на общее имущество.

4.2. По поручению Собственника Управляющая компания снимает показания индивидуальных приборов учета и производит расчеты с ресурсоснабжающими организациями, а Собственник компенсирует эти расходы Управляющей компании.

4.3. Управляющая компания не вправе повышать размер платы за содержание и ремонт общего имущества более одного раза в год. Изменение тарифов происходит путем утверждения общим собранием Собственников.

4.4. Размер платы по Договору и иных платежей за услуги, предоставляемые Собственнику в установленном порядке, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются Управляющей компанией в ЕПД (**Приложение №5**).

ЕПД направляется Собственнику *до десятого числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, на адрес электронной почты, указанный Собственником*, либо самостоятельно получается Собственником в офисе Управляющей компании, начиная с первого рабочего дня, следующего за десятым числом соответствующего месяца. Оплата может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Оплата производится безналичным платежом на расчетный счет Управляющей компании, указанный в настоящем Договоре.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта. Перерасчет платы по Договору производится Управляющей компанией в установленном законом порядке. При отсутствии (неисправности) индивидуальных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При отсутствии (неисправности) расчетных

приборов учета, ответственность за которую несет Управляющая компания, все дополнительные расходы подлежат компенсации за счет Управляющей компании.

4.7. В случае привлечения Управляющей компанией специальных аварийных служб (компаний) для срочной ликвидации аварий, чрезвычайных ситуаций, документально подтвержденные расходы на оказанные такими службами (компаниями) услуги подлежат оплате за счет средств, предусмотренных Тарифами в статье на непредвиденные расходы.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения оплаты.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (**Приложение №4**), размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и *действует три года с даты принятия Решения Общим собранием Собственников*. Если по истечении срока действия Договора Решением Общего Собрания Собственников не будет принято иного решения, Договор считается пролонгированным еще *на один год*. Количество пролонгаций Договора не ограничивается.

5.3. Договор может быть изменен или прекращен по решению суда в случаях, установленных законом.

5.4. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.5.1. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

5.5.1.1. Комплекс окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

5.5.1.2. Собственники приняли иные условия Договора управления Комплексом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

5.5.2. По инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего Собрания.

5.5.2.1. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если по решению общего собрания Собственников производится замена управляющей организации, которая в течение 30 дней с даты подписания нового Договора управления не приступила к выполнению своих обязательств.

5.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

5.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

5.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

5.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.10. Стороны установили, что Договор распространяет свое действие на период с даты принятия решения общим собранием Собственников о заключении договора с Управляющей компанией в настоящей редакции.

5.11. Отчуждение апартаментов и/или иных помещений в Комплексе новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

5.12 Условия Договора подлежат утверждению на Общем Собрании Собственников и являются обязательными для всех Собственников.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

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

6.1.1. Получения от Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

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

6.2.1. Выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Комплекса и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в Апартаментах граждан;

6.2.2. Неправомерных действий Собственника.

6.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи представителя Управляющей компании и Собственника.

6.4. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и имуществом Собственника в части строительных конструкций является внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в апартаменты.

7.3. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом и имуществом Собственника в части основных инженерных систем и коммуникаций определены **Приложением №6** к настоящему Договору.

7.4. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом и имуществом Собственника в части слаботочных инженерных систем: пожарной сигнализации (ПС), системе контроля доступа (СКУД) – домофон апартаментов, телекоммуникационная сеть Интернет - соединительная коробка в проходной шахте.

7.5. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и за негативные последствия, наступившие вследствие обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение, оползень и т.п.), а также при ликвидации последствий аварий, поломок оборудования, произошедших по вине Собственника или совместно проживающих и/или допущенных им на территорию Комплекса лиц.

7.6. В отсутствие Собственника экстренный доступ в его апартаменты может осуществляться в случае угрозы причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других Собственников, нанесения ущерба общему имуществу в результате аварийных ситуаций и иных аналогичных обстоятельств.

7.7. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг вследствие действий непреодолимой силы.

7.8. Собственник несет персональную ответственность за нарушение им требований настоящего Договора, а также совместно проживающими с ним членами его семьи или иными лицами, допущенными на территорию Комплекса Собственником.

7.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить управляющей компании пени в размере *1/300 (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.

7.10. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Комплексе, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменном виде.

8.2. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются ими путем переговоров.

8.3. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все уведомления, сообщения и заявления должны направляться Сторонами в письменной форме или электронной почтой по адресу Управляющей компании и адресу Собственника, предоставленному Управляющей компании. Стороны несут полную ответственность за правильность указанных ими реквизитов и обязуются своевременно в письменной форме сообщать друг другу об их изменении. В случае несообщения о произошедших изменениях Стороны несут риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 (восемь) листах и содержит 7 (семь) приложений.

Приложение №1. Состав и состояние общего имущества Комплекса.

Приложение №2. Перечень технической документации.

Приложение №3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Комплекса.

Приложение №4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение №5. Форма Единого Платежного Документа (ЕПД) для внесения платы за содержание и ремонт апартаментов/помещений и предоставление коммунальных услуг.

Приложение №6. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

Приложение №7. Сведения о доле Собственника помещений по правоустанавливающему документу.

10. ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:

СОБСТВЕННИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

