

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Республика Крым, г. Ялта

«30» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дипломат», именуемое далее «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», в лице Генерального директора Омельченко О.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники нежилых помещений, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности на объект(ы) по адресу РФ, Республика Крым, город Ялта, поселок Ореанда, дом 60г, далее совместно именуемые "СОБСТВЕННИКИ" и каждый в отдельности «СОБСТВЕННИК», с другой стороны,

вместе именуемые "СТОРОНЫ", заключили настоящий договор во исполнение решения, принятого общим собранием собственников (Протокол № 1 от 30/12/2016 года) (далее - ДОГОВОР) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания по поручению Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в комплексе «Дипломат» по адресу: РФ, Республика Крым, город Ялта, поселок Ореанда, дом 60г (далее – Комплекс), корпуса с литерами А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З (далее – Здания), обеспечивать предоставление коммунальных и иных услуг, указанных в Приложении 1 к Договору, Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Состав, характеристика и состояние общего имущества приведены в Приложении 2 к настоящему Договору. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в границах эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в Апартаменты;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в холле этажа.
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Апартаментах;
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке;
- на системе пожарной сигнализации – соединительная коробка в проходной шахте
- на системе видеодомофонной связи – соединительная коробка в проходной шахте;
- на системе отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в холе этажа;
- сети интернет – соединительная коробка в проходной шахте.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Осуществлять с наибольшей выгодой для и в интересах Собственника управление общим имуществом в Комплексе в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Комплексе в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Комплекса (Приложение 1).

2.1.3. Обеспечить бесперебойное оказание Собственнику услуг по предоставлению теплоснабжения, электроэнергии, водоснабжения и водоотведения в соответствии с правилами, установленными настоящим Договором.

2.1.4. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования Зданий Комплекса (в том числе систем отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, пожаротушения паркинга, пожарной сигнализации и контроля доступа, лифтов), путем осуществления технического обслуживания Зданий, которое включает в себя наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений Здания, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку Здания и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий.

2.1.5. Уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте Здания за 3 месяца; об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей Здания - за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации).

2.1.6. Выполнять заявки Собственника по устранению неисправностей и аварий в разумные сроки.

2.1.7. Осуществлять начисление платы и прием платежей за коммунальные и иные услуги.

2.1.8. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении ставок оплаты за содержание, текущий и капитальный ремонт Здания, а также об изменении тарифов на коммунальные и иные услуги путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования.

2.1.9. Обеспечить контрольно-пропускной режим на территории Комплекса.

2.1.10. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.1.12. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

2.2. Управляющая компания обязуется предоставлять Собственнику за отдельную плату иные услуги в соответствии с прейскурантом дополнительных услуг.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Вносить ежемесячно плату за оказываемые услуги не **позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.**

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

2.3.3. Соблюдать правила пользования Апартаментами, содержания Апартаментов и придомовой территории, в том числе:

а) использовать Апартаменты в соответствии с их назначением, бережно относиться к Апартаментам, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в Апартаментах немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу;

б) бережно относиться к Зданиям Комплекса, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

в) соблюдать чистоту и порядок в холлах и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

д) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, холлов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- е) не создавать повышенного шума в Апартаментах и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;
- ж) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- з) содержать собак и кошек в Апартаментах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
- и) производить за свой счет текущий и капитальный ремонт занимаемых Апартаментов;
- к) обеспечить устранение за свой счет повреждений Апартаментов, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли не по вине Управляющей компании;
- л) не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Апартаментов и подсобных помещений, переоборудование балконов и террас, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Управляющей компании и оформленного в установленном порядке разрешения соответствующих административных органов;
- м) не использовать теплоноситель не по прямому назначению;
- н) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных и иных услуг.

2.3.4. Не допускать выполнения в Апартаментах работ или совершения других действий, приводящих к порче Апартаментов, нарушающих условия проживания в других Апартаментах, в том числе создающих повышенный шум, вибрацию и т.п.

2.3.5. Обеспечивать доступ в занимаемые Апартаменты представителям Управляющей компании, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Здания и находящегося в нем инженерного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния Здания, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в Апартаментах, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и телевизионного сигнала.

2.3.6. Сообщать Управляющей компании о совершенных сделках с Апартаментами, в том числе о заключенных договорах аренды/найма.

2.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

2.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями Договора.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Заключать от своего имени в интересах Собственника договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на предоставление тепловодоснабжения, электроэнергии, канализования, охранных услуг, на обслуживание лифтов, котельного оборудования и т.д.

3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также подрядчиков для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Зданий.

3.1.3. По согласованию с собственниками при необходимости вносить изменения в план-график работ по текущему ремонту общего имущества.

3.1.4. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением собственников об аварии и размере средств, затраченных на ее ликвидацию.

После ликвидации аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего факт, объемы и возможные причины аварии для принятия решения по источнику компенсации понесенных в связи с аварией затрат.

3.1.5. В случае задержки платы Собственником за техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги более 2 (двух) месяцев Управляющая компания вправе ограничить предоставление услуг.

3.1.6. В случае нарушения Собственником правил пользования и содержания Апартаментов и территории Комплекса Управляющая компания имеет право взыскать с Собственника плату за причиненный ущерб.

3.1.7. С согласия Собственника производить осмотры технического состояния Апартаментов Собственника.

3.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Апартаментами.

3.2.2. Сдавать в аренду/наем занимаемые Апартаменты или их часть в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

4.1.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается исходя из Тарифов, утвержденных общим собранием собственников на соответствующий период оказания услуг.

4.1.2. Плата за потребленные коммунальные услуги рассчитывается исходя из данных приборов учета, распределенных между Собственниками пропорционально принадлежащей им площади.

4.2. 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.

4.3. 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 соответствующем платежном документе (квитанции на оплату).

Квитанция высылается 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. Собственник вправе осуществить предоплату услуг Управляющей компании по настоящему Договору.

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

4.5. 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.

4.6. В случае привлечения Управляющей компанией специальных аварийных служб (компаний) для срочной ликвидации аварий, чрезвычайных ситуаций и т.д. документально подтвержденные расходы на оказанные такими службами (компаниями) услуги подлежат компенсации собственниками и соответствующие счета выставляются Управляющей компанией Собственнику пропорционально площади, принадлежащей Собственнику.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Собственниками, обладающими более 50 процентов общего имущества, и действует один год. 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.

5.2. Изменения и дополнения вносятся в Договор в письменном виде по соглашению сторон.

5.3. Договор может быть изменен 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. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

5.6. 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.

5.7. 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:

- 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;

- 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:

- 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;

- 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. Управляющая компания несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Собственнику в рамках настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и за негативные последствия, наступившие вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

7.3. Ликвидацию последствий аварий, поломок оборудования, произошедших по вине Собственника, а также совместно проживающих с ним членов его семьи или иных лиц, допущенных на территорию Комплекса Собственником, обеспечивает Управляющая компания за счет Собственника либо, с согласия Управляющей компании, сам Собственник. При этом Собственник обязан возместить ущерб, причиненный его действиями (бездействием) лицу, которому этот ущерб причинен.

7.3.1. В случае возникновения необходимости проведения ремонтных работ по устранению аварийных ситуаций Собственник обязан обеспечить доступ в Апартаменты уполномоченных лиц Управляющей компании и/или ее подрядчика.

7.3.2. В отсутствие Собственника экстренный доступ в 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.

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

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

7.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником оплаты в соответствии с настоящим Договором, Управляющая компания вправе требовать уплаты Собственником пени в размере 0,1% от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения в 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.

8.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.6. Перечень Приложений к Договору:

Приложение 1 *ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА*

Приложение 2 *СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА*

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

Генеральный директор _____ / _____ /

М.П.

Собственник / Представитель Собственника:

Фамилия Имя Отчество	Наименование помещения	Подпись	Дата