ДОГОВОР № 9/14-073
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Череповец «1» сентября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом гарант», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Нигматуллиной Любови Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ «XXI ВЕК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Бурыгина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Наседкина, дом 19, 2 очередь строительства (далее – МКД), в том числе общим имуществом жилого дома (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Предоставлять коммунальные услуги правообладателям помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, установленных настоящим договором.

1.2.Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества МКД на момент заключения настоящего договора фиксируются Сторонами в акте приема-передачи МКД.

1.3.Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сроки их проведения и тарифы определены в Приложении № 1 к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

1.4. В своей деятельности стороны обязуются руководствоваться настоящим договором, Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.Застройщик обязан:

2.1.1.Осмотреть совместно с Управляющей организацией в течение 1 (одного) дня с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод МКД в

эксплуатацию общее имущество МКД и не позднее чем через пять дней со дня получения этого Разрешения заключить договор управления и передать его по акту приема-передачи Управляющей организации.

2.1.2.Передать Управляющей организации в течение 14 (четырнадцати) дней с момента заключения настоящего договора всю необходимую исполнительную, техническую, проектную документацию на МКД по акту приема-передачи.

2.1.3.В течение гарантийного срока устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов МКД, неисправности, а также аварии, при участии Управляющей организации согласно Соглашения о взаимодействии по вопросам гарантийного обслуживания МКД, заключенного между Застройщиком и Управляющей организацией от «01» сентября 2014 года (далее «Соглашение»).

2.1.4.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование МКД составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы МКД составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1.5.Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, в соответствии с Соглашением от «01» сентября 2014г. направляются Собственниками (правообладателями) помещений в Управляющую организацию в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. Далее действия по устранению замечаний в пределах гарантийного срока устраняются в соответствии с Соглашением от «01» сентября 2014г.

2.2.Управляющая организация обязана:

2.2.1 В течение 1 (одного) дня с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию осмотреть и принять у Застройщика МКД на управление по акту приема-передачи и не позднее чем через пять дней с момента получения Разрешения заключить договор управления МКД.

2.2.2. В момент осмотра и принятия МКД к управлению снять показания общедомовых счетчиков на коммунальные ресурсы.

2.2.3. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента подписания акта приема-передачи МКД к управлению.

2.2.4. Предоставить работников Управляющей организации для сопровождения представителей Застройщика при процедуре принятия квартир участниками долевого строительства от Застройщика и подписания акта приема-передачи помещений, а также подписания обязательств со стороны Правообладателей по оплате коммунальных платежей. При этом работники Управляющей организации составляют текст обязательства по оплате коммунальных платежей и передают его Правообладателю для подписания с последующим возвращением и подшивкой этого обязательства к документам по МКД.

2.2.5.Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (правообладателя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (правообладателя) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

А также 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 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.2.6.От своего имени и за свой счет в течение одного месяца с момента подписания настоящего договора заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обслуживание лифтов, вывоз мусора, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (правообладателю) в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством и настоящим

Договором. Перед заключение этих договоров снять показания общедомовых и поквартирных счетчиков, составив при этом трехсторонний акт. Показания всех счетчиков должны быть сняты в один день.

2.2.7.Обеспечить техническое и санитарное состояние общего имущества в МКД, а так же бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования, надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов, содержание придомовой территории в соответствии с действующими Правилами и нормами технического обслуживания.

2.2.8.Ежегодно проводить подготовку жилого дома, общедомового инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях в установленные сроки с оформлением паспорта готовности.

2.2.9. Обеспечить сохранность переданной технической документации на МКД. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

2.2.10.Обеспечить Застройщику и Собственникам (правообладателям) помещений надлежащее предоставление коммунальных услуг и приобретение коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в объеме, не ниже установленного органами местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг и настоящим договором, отвечающих параметрам качества, в соответствии с действующим законодательством (снабжение тепловой и электрической энергией, водоснабжение и водоотведение).

2.2.11.Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий настоящего договора.

2.2.12.Выйти с предложением к каждому Собственнику (правообладателю) заключить с ним договор на обслуживание и содержание помещений МКД.

2.2.13. Осуществлять сбор платежей с Собственников (правообладателей) за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в МКД, платежей за коммунальные услуги, а также взыскание задолженности с Собственников (правообладателей) за указанные услуги с момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Застройщиком и Правообладателями.

2.2.14.Производить Собственникам (правообладателям) начисление платы за коммунальные услуги по показаниям приборов учета и/или по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в установленном законом порядке, при отсутствии приборов учета.

2.2.15.Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.

2.2.16.Ежегодно, не позднее второго квартала, представлять отчет об исполнении условий настоящего Договора Застройщику.

2.2.17.Обеспечить выдачу Застройщику, Собственнику (правообладателю) платежных документов не позднее 5 числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Застройщика выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле помещений, не переданных Правообладателям, и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости и иные предусмотренные действующим законодательством документы по запросам проживающих.

2.2.18.Обеспечить эксплуатацию, техническое содержание и текущий ремонт лифтов и систем диспетчерского контроля безопасной эксплуатации лифтов.

2.2.19.Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Застройщик

Управляющая организация

2.2.20.Рассматривать обращения Застройщика и Собственников (правообладателей) помещений в МКД по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по настоящему договору.

2.2.21.Обеспечивать своевременное перечисление платежей за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, поступившим на счет Управляющей организации от Застройщика, Собственников (правообладателей).

2.2.22.Организовать и вести прием жильцов МКД 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 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать заявителя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать заявителя о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее одного месяца с даты получения вышеуказанных обращений направить Застройщику, Собственнику (правообладателю) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.2.23.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.

2.2.24.Информировать Застройщика, Собственника (правообладателя) 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.

2.2.25.В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.3.4. настоящего Договора.

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

2.2.27. Следить за недопущением перепланировок Собственниками (правообладателями/нанимателями), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры, а также об использовании помещений не по назначению. Информировать об этом надзорные и контролирующие органы.

В случае перепланировки жилого (нежилого) помещения в гарантийный период без согласования проекта и разрешения на производство работ по перепланировке с государственными органами и Управляющей организацией, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются.

2.2.28. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.2.29. Осуществлять содержание и обслуживание детских игровых площадок в соответствии с ГОСТом Р52301-2004. Составить графики ежедневного визуального и ежегодного осмотров детских игровых площадок и проводить их в соответствии с этими графиками. Устранять неисправности, проводить ремонтные работы.

2.2.30. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3.Застройщик имеет право:

2.3.1.Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.3.2.Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг в соответствии с настоящим договором.

2.3.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п.3.5. настоящего Договора

2.3.4.Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4.Управляющая организация имеет право:

2.4.1.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 от Застройщика, правообладателей (собственников) помещений в МКД и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.4.2.От своего имени заключать договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями в интересах Застройщика и Собственников (правообладателей) помещений со всеми правами и обязанностями по их исполнению.

2.4.3.Производить осмотры состояния инженерного оборудования жилых помещений и помещений общего пользования, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, снимать показания приборов учета расходов воды и электроэнергии, контролировать выполнение Застройщиком обязательств настоящего договора, требовать устранения выявленных недостатков.

2.4.4.Осуществлять за отдельную плату иные работы и услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.4.5. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД, оказания коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственников помещений, нанимателей помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4.6. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по акту приема-передачи, с момента такой передачи, собственниками помещений, нанимателями помещений, работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу МКД и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

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

2.4.8.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1.Застройщик (собственник/правообладатель) оплачивает Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги по настоящему договору в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении № 1 к настоящему договору и

Соглашением о взаимодействии между ООО «Управдом гарант» и ООО «СИК «XXI ВЕК» по вопросам гарантийного обслуживания МКД от «01» сентября 2014 года.

3.2.Оплату за содержание и обслуживание помещений МКД и коммунальные услуги производят Собственники (правообладатели) жилых и нежилых помещений с момента подписания акта приема-передачи жилого (нежилого) помещения между Застройщиком и Правообладателем.

3.3.Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание жилья, в которое входит комиссионное вознаграждение Управляющей организации за сбор платежей с населения за приобретение коммунальных ресурсов, ремонт жилья, в том числе плату за работу и услуги по управлению МКД и плату за коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, теплоснабжение (отопление).

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

3.5.В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, 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 МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.6.Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами 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 учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений в МКД.

3.7.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

3.8.Платежи, установленные п. п. 3.1., 3.2. настоящего договора ежемесячно перечисляются Застройщиком, Собственниками (правообладателями) на расчетный счет Управляющей организации в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным на основании счета выставляемого Управляющей организацией не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

3.9.Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик по мере передачи помещений правообладателям предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения в МКД с приложением заверенных копий актов приема-передачи помещений в МКД.

3.10.С момента подписания акта приема-передачи помещения Правообладателями, платежи, установленные п. п. 3.1., 3.2. настоящего договора, осуществляются таким Правообладателями на основании предоставленного Управляющей организацией платежного документа (квитанции).

Застройщик

Управляющая организация

3.11.Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации для Застройщика изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям в МКД Правообладателям.

4.ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН ПРИ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

4.1.Факт возникновения аварийной ситуации в МКД первоначально фиксируется Управляющей организацией, которая своими силами локализует такую ситуацию.

4.2.Управляющая организация в течение 24 (двадцати четырех часов) с момента возникновения аварийной ситуации извещает об этом Застройщика телефонограммой, факсимильной связью, электронной почтой.

4.3.Застройщик в течение 12 (двенадцати) часов с момента получения уведомления от Управляющей организации обязан направить своего уполномоченного представителя для участия в составлении совместного с Управляющего организацией акта, в котором указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения.

5.ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ)

5.1.В срок до 1 (первого) числа месяца, следующего за отчетным, Управляющая организация представляет Застройщику подписанный со своей стороны Акт сдачи-приемки выполненных работ и оказанных услуг за предыдущий месяц (далее – Акт сдачи-приемки).

5.2.Если Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта сдачи-приемки не возвращает Управляющей организации его один экземпляр, подписанный со своей стороны или не представляет письменные возражения, то работы (услуги) Управляющей организации по настоящему договору считаются принятыми Застройщиком без претензий к Управляющей организации и подлежат оплате в размере и сроки, установленные настоящим договором, без подписания акта выполненных работ.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2.Убытки, понесенные одной из сторон в результате совершения другой стороной действий или бездействия, или несоблюдения обязательств, оговоренных в настоящем договоре, подлежат возмещению виновной стороной в полном объеме.

6.3.За нарушение сроков внесения платежей по договору Застройщик (Собственник/Правообладатель) выплачивает Управляющей организации за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4.Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и санитарных правил содержания территорий населенных мест несут Собственники (правообладатели) помещений МКД и иные лица, пользующиеся помещениями в МКД, в соответствии с действующим законодательством.

6.5.За нарушения установленных настоящим договором пунктов Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6.В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД 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 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (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.

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

7.ФОРС-МАЖОР

7.1.Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, если докажет, надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие виновных действий другой Стороны, в том числе, в случае несвоевременного выполнения ею своих обязанностей, а также, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.

7.2.К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могли оказать влияние и за возникновение которых не несут ответственности. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, пожар, землетрясение, шторм, оседание почвы и другие явления природы, взрыв, эпидемия, военные действия любого характера, забастовка в отрасли или регионе, вступление в силу законодательных актов, постановлений и распоряжений органов государственной власти и иные обстоятельства, которые полностью или в значительной мере препятствуют исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7.3.При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, сторона, исполнению обязательств которой они препятствуют, должна не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты наступления известить об этом другую сторону в письменной форме, либо факсимильной связью, либо по электронной почте. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, что должно быть подтверждено компетентной государственной или иной организацией, а также, по возможности, оценку их влияния на возможность исполнения стороной обязательств по настоящему договору и срок исполнения обязательств.

7.4.Не извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в порядке предусмотренном п. 7.3. настоящего договора, лишает соответствующую сторону права ссылаться на них, как на основание для освобождения от ответственности.

7.5.Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор расторгается по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2.Все вносимые изменения и (или) дополнения в настоящий договор рассматриваются Сторонами в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их поступления, оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой часть настоящего договора, составленным в письменной форме и вступают в законную силу после его подписания Сторонами.

8.3.Изменение или расторжение настоящего договора не освобождает Стороны от исполнения взаимных обязательств, возникших до указанных событий.

Застройщик

Управляющая организация

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

8.5.Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.6.После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Управляющей организации, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1.Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров с соблюдением претензионного порядка.

9.2.Претензии за ненадлежащее исполнение обязательств, предъявляются в письменной форме, подписываются уполномоченным лицом заявителя и направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручаются под расписку.

9.3.В случае не урегулирования спорных вопросов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии, спор подлежит разрешению в судебном порядке по заявлению одной из сторон в Арбитражном суде Вологодской области.

10.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1.Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует до момента заключения договора управления многоквартирным домам между Собственниками помещений в МКД и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2.Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

11.3.Стороны обязуются информировать друг друга в письменной форме об изменении адресов и реквизитов, указанных в настоящем договоре, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты внесения соответствующих изменений. В случае не извещения (несвоевременного извещения) об изменении адресов все уведомления, направленные по адресам, указанным в договоре, считаются надлежащим уведомлением Сторон.

11.4.Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ. В случае противоречия условий настоящего договора положениям законов и иных нормативных правовых актов подлежит применению закон или иной нормативный правовой акт.

11.5.Решения и протоколы общего собрания собственников помещений в МКД хранятся у представителя Управляющей организации и по окончании срока действия договора или иных случаях предусмотренных настоящим договором передаются инициативной группе МКД.

Застройщик

Управляющая организация

11.6.Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложения под № 1 – «Перечень услуг (работ) в многоквартирном доме».

11.7. Все последующие приложения и дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего договора.

12.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ «XXI ВЕК»
Юридический адрес: 162602, Вологодская обл., г.Череповец, Московский пр-кт, 51А,
почтовый адрес: 162602, г. Череповец, ул. Коммунистов, 25, 3 этаж
ОГРН 1103528003688
ИНН 3528166024 КПП 352801001
Филиал Вологодский ОАО Банк ВТБ
БИК 041909722
Кор/с 30101810000000000722
Р/с 40702810184070000054

_____/С.В.Бурыгин/
м.п.

Управляющая организация
ООО «Управдом гарант»
Юридический и фактический адрес: 162609, г. Череповец, ул. Городецкая, д.24
ИНН /КПП: 3528148427 / 352801001
ОГРН 1083528016868
Банковские реквизиты:
ОАО КСБ «Бумеранг» г.Череповец
Р/сч. 40702810500000001908
Кор/сч. 30101810500000000748
БИК 041946748
тел/факс: (8202) 32-32-47

_____/ Л.С. Нигматуллина /
м.п.

Застройщик

Управляющая организация