

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г-к Анапа

«30» декабря 2014 года

Жилищно-Строительный Кооператив №1, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Ленина 136, в лице председателя Каньшина А.Ю. именуемый в дальнейшем «ЖСК», с одной стороны и Общество с Ограниченной Ответственностью «Управление домами», в лице директора Ореховского Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор), наследующих условиях:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ на управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Ленина 136, (далее именуемый МКД).

1.2. Управляющая компания от своего имени, за счет ЖСК, обязуется за плату организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома принадлежащего ЖСК (при передаче помещения в собственность гражданам – собственнику), предоставление коммунальных и иных услуг ЖСК и лицам, указанным в п.п. 5 и 6 ст. 153 ЖК РФ, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в течение срока действия договора или пока не будет выбрана иная форма управления в соответствии с действующим законодательством, смотря, что наступит ранее.

1.3. Перечень и размер предоставляемых по настоящему договору услуг и работ определяется ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. применительно к общему имуществу МКД находящемуся в собственности ЖСК(собственников).

1.4. ЖСК при подписании настоящего Договора передает всю необходимую исполнительную документацию, в т.ч. технический паспорт здания многоквартирного дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. осуществлять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах полномочий, предусмотренных настоящим Договором и требований установленных действующим законодательством;

2.1.3. организовать выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общего имущества МКД, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по обслуживанию общего имущества МКД, и с Поставщиками коммунальных ресурсов на предоставление коммунальных услуг;

2.1.4. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей ЖСК (при передаче помещения в собственность гражданам – собственнику), за обслуживание общего имущества, ремонт, коммунальные и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов по оплате коммунальных и иных услуг;

2.1.5. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

2.1.6. фиксировать факты причинения вреда имуществу многоквартирного дома;

2.1.7. производить проверку технического состояния имущества дома;

2.1.8. вести учет доходов и расходов по обслуживанию общего имущества, коммунальным услугам;

- 2.1.9. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД;
- 2.1.10. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- 2.1.11. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб ЖСК (собственников) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 20 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
- 2.1.12. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;
- 2.1.13. информировать ЖСК в течение суток с момента обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и сетей, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- 2.1.14. информировать ЖСК о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;
- 2.1.15. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;
- 2.1.16. предоставить ЖСК отчет о выполнении предмета договора по окончании срока его действия предусмотренного п. 6.1. настоящего договора не позднее 15 календарных дней.
- 2.1.17. заключить с лицами, определяемыми в соответствии с п.п.5 и 6 ст. 153 ЖК РФ, договор оказания услуг на управление, обслуживание общего имущества и коммунальное обслуживание МКД в день подписания ЖСК акта приема-передачи квартиры. Осуществлять начисление и сбор платы по настоящему договору установленной в соответствии с п. 3.1 настоящего договора с ЖСК и лиц, определяемых в соответствии с п.п.5 и 6 ст. 153 ЖК РФ, а при не оплате обратиться в суд по месту исполнения настоящего договора указанному в п. 7.7. настоящего договора. Договор управления, заключаемый с каждым собственником, является неотъемлемой частью данного договора.

2.2. Управляющая компания вправе:

- 2.2.1. без согласования с ЖСК выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договоры от своего имени;
- 2.2.2. по письменному поручению ЖСК представлять интересы ЖСК в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;
- 2.2.3. формировать предложения ЖСК по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения ЖСК относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт;
- 2.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения МКД, а также копии документов, подтверждающих право собственности или основания пользования помещением;
- 2.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению за счет ЖСК;
- 2.2.6. выполнять дополнительные поручения ЖСК по управлению МКД за дополнительную плату;
- 2.2.7. информировать ЖСК, надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, имущества дома, а также об использовании их не по назначению;
- 2.2.8. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.
- 2.2.9. по письменному согласованию с ЖСК, представлять интересы ЖСК по защите его прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами;

2.2.10. организовывать выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в пределах установленных обязательными требованиями действующего законодательства;

2.3. ЖСК обязуется:

2.3.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию представить Управляющей компании копию указанного разрешения;

2.3.2. вносить плату за обслуживание общего имущества, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.3.3. при передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании произвести пломбировку узлов учета коммунальных услуг для принятия их к учету;

2.3.4. своевременно не позднее 3 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения передать Управляющей компании копию указанного акта;

2.3.5. до передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилом помещении или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;

2.3.6. бережно относиться к имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.7. за свой счет осуществлять обслуживание принадлежащего ЖСК имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, которое впоследствии будет передано участнику долевого строительства;

2.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами;

2.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.10. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях имущества МКД, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.11. предоставить Управляющей компании информацию о представителях ЖСК (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения МКД на случай проведения аварийных работ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора;

2.3.12. допускать в помещения многоквартирного дома должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.13. в случае получения сообщения (уведомления) в письменной форме от Управляющей компании явиться в течение 5 (пяти) рабочих дней в Управляющую компанию;

2.3.14. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу ЖСК обязан в течение 3 (трех) календарных дней сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество, адрес постоянного места жительства нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании копию акта приема-передачи помещения. На основании надлежаще заверенной копии представленного акта, Управляющая компания производит расчет платежей ЖСК с учетом п. 5 и 6 ст. 153 ЖК РФ, при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении стоимости услуг Управляющей компании по настоящему Договору не требуется.

2.4. ЖСК вправе:

2.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, и не причиняющие вреда его имуществу;

- 2.4.2. получать, от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных и иных услуг;
- 2.4.3. получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядка их оплаты;
- 2.4.4. получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- 2.4.5. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 2.4.6. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

2.5. ЖСК не вправе:

- 2.5.1. без письменного согласования с Управляющей компании проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к имуществу МКД и переданных Управляющей компании по Акту при заключении настоящего договора;
- 2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за обслуживание общего имущества многоквартирного дома с площади находящейся в собственности, коммунальные и иные услуги. Плата за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

3.1.1 плата за обслуживание, включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, обслуживание общего имущества в многоквартирном доме – в соответствии с Приложением № 1.

3.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП, водоснабжение МОП.

3.1.3. иные услуги: вывоз ТБО, домофон, судебные, выполненные работы.

3.2. Размер платы за обслуживание общего имущества по настоящему договору устанавливается в соответствии с п.3.1. настоящего договора, на все время действия договора. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

3.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 3.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать ЖСК об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которых будет вноситься плата.

3.4. ЖСК (собственники) вносит плату на расчетный счет, указанный в счете – квитанции, предоставляемом Управляющим не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Расчеты по договору с Исполнителями (в том числе поставщиками коммунальных ресурсов) осуществляются Управляющим с расчетного счета.

3.6. Источником оплаты Управляющему за выполненные работы, в отношениях с ЖСК (собственниками) по настоящему договору являются платежи по статьям:

- обслуживание общего имущества;
- выполненные работы.

3.7. Источником оплаты Поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, являются платежи по статьям: водоснабжение с учетом МОП, водоотведение, электроснабжение помещений, электроснабжение электрических сетей МОП с учетом потерь, вывоз и утилизация ТБО, домофон, судебные, выполненные работы.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются в соответствии с Актами выполненных работ на расчетные счета Поставщикам коммунальных и иных видов услуг.

При наличии судебных решений о взыскании средств с ЖСК (собственников) в пользу Управляющего, данные средства взыскиваются в очередности определенной ст. 319 ГК РФ.

3.8. При расчете размера платежей ЖСК по настоящему договору, с момента подписания акта приема-передачи квартиры, площадь помещений многоквартирного дома (общая площадь жилых/нежилых помещений, общая площадь всех помещений многоквартирного дома) подлежит уменьшению пропорционально площадям, указанным в Акте приема-передачи, подписанного между Застройщиком и лицами, определенным в соответствии с п. 5, 6 ст. 153 ЖК РФ.

3.9. Основанием для оплаты услуг предоставленных ЖСК (собственникам) Управляющей компанией является счет-квитанция. Управляющая компания ежемесячно – не позднее 5 (пятого) числа следующего за месяцем представления услуг передает ЖСК (собственникам) счет-квитанцию. ЖСК (собственник) обязан оплатить предъявленную счет-квитанцию до 10 числа месяца следующего за месяцем представления услуг путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.2. Управляющая компания несет полную имущественную ответственность за сохранность имущества переданного ему ЖСК для оказания услуг по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненный по ее вине или по вине привлеченных ей третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный ЖСК (собственнику) в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, вследствие непринятия решения об их проведении ЖСК.

4.4. Управляющая компания не отвечает по обязательствам ЖСК, ЖСК не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

4.5. Взыскание любых неустоек, штрафов, пеней, процентов, предусмотренных законодательством РФ и/или настоящим Договором, за нарушение любого обязательства, вытекающего из настоящего Договора, не освобождает Стороны от исполнения такого обязательства в натуре. При этом в случае, если в результате нарушения одной из Сторон любого из обязательств, вытекающих из настоящего Договора, другой Стороне были причинены убытки, последняя имеет право взыскать со Стороны, нарушившей обязательство, указанные убытки в полном объеме.

4.6. Управляющий не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия договора.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует один год. Настоящий договор по окончании срока его действия считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены. Управляющая компания приступает к фактическому исполнению настоящего Договора с момента выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию или немедленно, если таковое уже имеется.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут только по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством РФ.

5.3. ЖСК не вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора за исключением случаев изложенных в п. 5.4, 5.5, 5.6 настоящего договора.

5.4. ЖСК вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- если возбужден процесс о несостоятельности (банкротстве) Управляющей компании;
- в случае если начата процедура ликвидации Управляющей компании;
- если деятельность Управляющей компании приостановлена в установленном законом порядке;
- отсутствия у Управляющей компании действующего и соответствующего законодательству документа (разрешения, лицензии, иного), дающего право оказывать услуги по настоящему Договору на законном основании.

5.5. В случае расторжения договора по соглашению Сторон, Стороны составляют Акт сверки расчетов и осуществляют взаиморасчеты на его основе.

5.6. Прекращение действия Договора не прекращает любые другие взаимные обязательства Сторон, возникшие в течение срока действия Договора и не исполненные соответствующей Стороной на момент прекращения действия Договора.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Все споры и разногласия, возникающие при заключении и исполнении настоящего Договора, Стороны будут стараться разрешать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.

6.2. В случае, если споры и разногласия не могут быть урегулированы путем переговоров, такие споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края, г. Краснодар, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

7.4. Переписка сторон, касающаяся исполнения договора ведется по реквизитам указанным в договоре, осуществляется только почтовыми отправлениями с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.5. В случае изменения адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов, факсов, каждая из Сторон обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить другой Стороне извещение с одновременным указанием новых сведений. В случае несвоевременного извещения об изменении указанных реквизитов, не предоставившая их Сторона несет ответственность за все связанные с этим неблагоприятные последствия. В случае не извещения об изменении почтового адреса, вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, будет считаться своевременно полученной Стороной, изменившей свой адрес и не сообщившей об этом.

7.6. Если корреспонденция вернулась в адрес Стороны в связи с невручением другой Стороне отделением связи, телеграфом (по причинам: заявление пользователя, истечение срока хранения корреспонденции, выбытие адресата, отказ адресата от получения, адресат по указанному адресу не значится, иным обстоятельствам), то в этом случае корреспонденция считается врученной Стороне другой Стороной надлежащим образом. При этом датой вручения корреспонденции Стороной будет считаться дата ее возврата другой Стороне отделением связи.

7.7. Местом исполнения настоящего договора является Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина 136.

7.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение № 1 – Структура платы за обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Минимальный перечень услуг.

Договор управления (заключаемый с каждым собственником), с Приложением №1,2 -

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЖСК № 1 ул.Ленина 136

Управляющая компания:

ООО «Управление домами»

ОГРН 1102301001791

ИНН / КПП 2301074673/230101001

Адрес: 353451 Краснодарский край г-к Анапа
мкр.12 д.33 офис № 7

Банковские реквизиты:

Р/сч40702810400010001281

БИК 040304513

К/сч30101810900000000513

в доп. офисе «Анапа» ЗАО «Банк ЗЕНИТ Сочи»
в г-к Анапа

Председатель



А.Ю.Канышин

М.П.

Директор



М.Л.Ореховский

М.П.