

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Миасс Челябинской области

« 29 » декабря 2014 г.

ЗАО «ТРЕСТ УРАЛАВТОСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице управляющего ИП Тургумбаева В.У., действующего на основании Устава, договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа ЗАО «Трест Уралавтострой» Управляющему от 03.03.2014, с одной стороны, и ООО «УК. Трест Уралавтострой», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Салтановой Любови Фёдоровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебаркуль, ул. 9 Мая, 5 «б», первая очередь, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании п. 13,14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

1.3. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.4. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Застройщик – организация, имеющая в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.

Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и организации предоставления коммунальных услуг.

Правообладатели жилых и нежилых помещений в доме (далее Правообладатели) – участники долевого строительства, обладающие правом владения, пользования и распоряжения жилыми и нежилыми помещениями в доме на основании договора долевого участия в строительстве, заключенного между Правообладателем и Застройщиком.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязанности по организации предоставления коммунальных услуг правообладателям жилых и нежилых помещений в доме и выполнению работ для надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома, а так же осуществлению иной деятельности, направленной для достижения целей управления многоквартирным домом, расположенному по адресу: г.Чебаркуль, ул 9 Мая, д. 5 «б», первая очередь. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и указывается в Приложении №4 к настоящему договору «Состав общего имущества многоквартирного дома».

2.2. Плата за коммунальные услуги и содержание общего имущества дома вносится правообладателям жилых и нежилых помещений многоквартирного дома Управляющей компанией (п. 6.1 ст. 155 ЖК РФ), в размере, порядке и сроки, установленные Договором оказания услуг, который заключается между Управляющей компанией и правообладателями жилых и нежилых помещений в доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:

- 3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.
- 3.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии (если такая деятельность подлежит лицензированию в соответствии с действующим законодательством РФ) и иные разрешительные документы, обеспечивать исполнение комплекса мероприятий по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3. Организовывать бесперебойное предоставление Правообладателям жилых и нежилых помещений в доме коммунальных услуг установленного уровня, качества и в объёме, соответствующем установленным нормативам.
- 3.4. Представлять интересы Правообладателей по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора.
- 3.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.
- 3.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, осуществлять контроль над целевым использованием жилых помещений в многоквартирном доме.
- 3.8. Обеспечивать Правообладателей телефонами аварийных служб.
- 3.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, принимать необходимые меры по их устранению.
- 3.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Правообладателей в отношении общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.
- 3.11. По требованию Правообладателя выдавать справки установленного образца, в пределах своих полномочий.
- 3.12. Разрабатывать и представлять на утверждение Правообладателей помещений жилого дома планы работ и условий по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.13. Уведомлять Правообладателей об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора, путём размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах домов в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 3.14. Производить начисление платежей, указанных в п. 2.2. Договора, обеспечивая выставление Правообладателям счётов-извещений в срок до 5 числа месяца, следующего за расчётным.
- 3.15. Информировать в письменной форме Правообладателей об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 3.16. Давать указания лицам, осуществляющим начисление платежей, выполнить перерасчёт платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги в течение месяца, следующего за расчётным.
- 3.17. Разрабатывать предложения по эффективному использованию земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома.
- 3.18. Отчитываться о выполнении Договора управления многоквартирным домом перед правообладателями в течение первого квартала следующего года.
- 3.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с даты заключения настоящего договора.
- 3.20. Управляющая компания до 01 марта 2015 года, после подписания настоящего договора обязуется заключить со всеми Правообладателями договоры оказания услуг по управлению домом.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО.

- 4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Правообладателя.

4.3. В случае не предоставления Правообладателям до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, ему принадлежащих, производить расчёт размера оплаты услуг с использованием утверждённых на территории Миасса нормативов, с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Правообладателем сведений о показаниях приборов учёта.

4.4. Организовывать проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб, правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставленных Правообладателем, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

4.5. Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Правообладателями или иным пользователем оплаты предоставленных коммунальных услуг более двух месяцев или нарушения ими требований раздела 5 Договора.

4.6. Организовать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Правообладателям, а также осуществить любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату, путём заключения отдельного договора между сторонами.

4.7. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

4.8. Взыскивать с Правообладателя или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.

4.9. Рассматривать все претензии Правообладателя или иных Пользователей, связанные с исполнением заключённых Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации.

4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые полномочиям Управляющей компании.

4.11. На основании решения Правообладателей сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения действующего законодательства, делающие невозможным исполнения обязательств.

- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Управляющая компания не несёт материальной ответственности и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по её вине.

5.4. Недостатки, выявленные в процессе эксплуатации жилого дома, квартир, инженерных сетей и коммуникаций, устраняются силами и за счет Застройщика.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.2. Управляющая компания обязана приступить к выполнению обязанностей по настоящему Договору со дня подписания договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путём переговоров. В случае не достижения соглашения спор передаётся на рассмотрение суда.

7.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.3. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются на общем собрании, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014г. № RU74314000-041
Первая очередь

Приложение № 2- Акт передачи ключей от общедомового имущества.

Приложение № 3 – Акт снятия показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Приложение № 4 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 – Акт осмотра технического состояния дома.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ЗАО «Трест Уралавтострой»
456313 г. Миасс, ул. Азовская, д. 21. тел. 54-34-66
ИНН 7415010908
КПП 741501001
Расчётный счёт 40702810930490003020
В Филиал № 6602 ВТБ 24(ЗАО) г. Екатеринбург.
БИК 046568905
Кор/ счёт 30101810400000000905
ОГРН 1027400869627

Управляющий



Тургумбаев В.У.

ООО «УК Трест Уралавтострой»
456318 г. Миасс, ул. Попова, д.6, оф.5
тел. 25-53-34
ИНН 7415074387
КПП 741501001
Расчётный счёт 407 028 106 091 00000 982
Банк ОАО «Челиндбанк» г. Челябинск
БИК 047501711
Кор/ счёт 301 018 104 0000 0000 711
ОГРН 1117415006059

Директор



Салтанова Л.Ф.