

ДОГОВОР ⁴⁴
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«23» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит» (ООО «Магнит»), осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от «23» апреля 2015 г. № 027-000130, выданной (орган государственного жилищного надзора) Управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава и правообладатель жилых помещений КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края», в лице директора Качур Марины Анатольевны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом № 44 по ул. Алексеевской в г. Хабаровске.

1. Предмет договора

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от «09» января 2017 г., Управляющая организация по заданию собственников помещений, либо лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее собственников) многоквартирного дома в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственникам помещений и членам их семей, владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям, решения вопросов пользования МКД и оказывать коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, горячему водоснабжению, отоплению и энергоснабжению.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению общим имуществом, содержанию, текущему ремонту, обеспечению коммунальными услугами, в границах эксплуатационной ответственности согласно действующему законодательству.

1.3. Состав и техническое состояние жилого дома отражены в акте, приведенном в Приложении № 1

1.4. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке, установленном настоящим договором.

2. Обязанности и права сторон:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по содержанию и ремонту жилого дома согласно Приложениям № 2, № 3 в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния жилого дома и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в МКД.

2.1.3. Представлять интересы по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базу 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 собственников помещений, знакомит ее с условиями, совершенных Управляющей организацией, сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников.

2.1.6. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1.8. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ, соблюдать предельные сроки.

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.11. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора.

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.13. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.14. Рассматривать все претензии собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с исполнением, заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Обеспечить собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения ее на информационных стендах, а также на сайте управляющей организации.

2.1.16. По запросам собственников помещений в многоквартирном доме выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

2.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.1.18. Предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года.

2.1.19. Организовать работу по ведению регистрационного учета, проживающих в МКД граждан.

2.1.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.1.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.1.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в многоквартирном доме, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.

2.1.24. Публиковать на официальном сайте в сети Интернет, размещать на информационных стендах в помещении управляющей организации общую информацию об управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года и другую информацию в соответствии с действующим законодательством.

2.1.25. Предоставлять информацию на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.1.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.4. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

2.2.3. Проверять соблюдение собственниками Правил пользования помещениями в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. в судебном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.6. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.7. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.2.8. Информировать собственников помещений о результатах осмотра многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости собственникам принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения выявленных дефектов по согласованию с собственниками помещений с последующим уведомлением собственников помещений в МКД, способом, предусмотренным п. 2.1.14 настоящего Договора.

2.2.10. В случае не предоставления собственником помещений в многоквартирном доме до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, занимаемых собственником помещений, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях приборов учета.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные услуги управляющей организации.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме во всех организациях).

2.3.3. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора;

2.3.4. В случае сдачи Заказчиком жилого помещения в социальный, служебный и иной найм и неоплаты нанимателем расходов по содержанию жилого помещения, коммунальных услуг за 3 и более периода, Заказчик обязан по требованию Исполнителя произвести оплату задолженности;

2.4. Собственник помещений имеет право:

2.4.1. Осуществлять права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего Договора.

3. Цена и порядок расчетов:

3.1. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги: - содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту МКД, в том числе, по управлению МКД, в рамках договора устанавливается в размере платы, установленной по результатам открытого конкурса и обеспечивающей содержание жилого дома в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг.).

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рамках договора устанавливается на 2017 г. в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Размер платы (согласно Приложению № 2) не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.6. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3.7. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов гражданам, проживающих в многоквартирном доме, и владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.8. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальных услуг, в период действия договора, не требует переоформления договора или внесения в него письменных изменений.

При изменении тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация производит собственникам помещений в МКД соответствующий перерасчет со дня их изменения.

3.10. Не использование помещений, не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

3.11. Отсутствие подписанного между собственником и управляющей организацией договора управления, не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт помещения по договору. Плата производится согласно требованиям законодательства РФ.

4. Ответственность сторон:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам администрации города в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственниками помещений в многоквартирном доме;

- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками помещений своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, затоп и пр.).

4.6. В случае причинения убытков собственникам помещений в многоквартирном доме по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ в размере причиненных убытков.

5. Особые условия:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственниками помещений в многоквартирном доме в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.
- 5.4. Критериями качества работы Управляющей организации являются:
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
 - своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
 - наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых работ и услуг собственникам помещений в многоквартирном доме;
 - снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В соответствии с требованиями ст.162 Жилищного кодекса РФ перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон настоящего договора, путем заключения дополнительного соглашения.

6. Форс-мажор:

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Срок действия Договора:

7.1. Договор заключен на срок: 3 года с «23» января 2017 г. по «23» января 2020 г.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.3. Если стороны не изъявили письменного желания расторгнуть договор за 30 дней до его окончания, или если общим собранием не принято решение о расторжении договора управления с ООО «Магнит», договор считается продленным еще на три календарных года.

7.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации.

7.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.6. Договор составлен на 6 страницах и содержит 3 приложения.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью

- Приложение № 1 – акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.

- Приложение № 2 – перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 7 листах.

- Приложение № 3 – характеристика многоквартирного дома на 1 листе.

8. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

Правообладатель помещений

Почтовый адрес и индекс
680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16-36
Тел./факс 8 (4212) 704-500
ИНН/КПП 2724133457 / 272401001
р/с № 40702810201120000648 в
«Азиатско-Тихоокеанский банк» (ПАО) в
г. Благовещенск
к/с № 30101810300000000765
БИК 041012765

КГКУ «Государственный жилищный фонд Хабаровского края»
680000, г. Хабаровск, ул. Фрунзе 71
Телефон (4212) 30 23 39, 32 66 18
ИНН/КПП 2721140400/2721010001

 О.А.Казбан

 М.А.Качур