

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1/1

г. Хабаровск

29 декабря 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Ладный дом» (ООО Ладный дом»), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора Королева Михаила Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Магнит" (ООО "Магнит"), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", на основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в Приложении № 1 к настоящему Договору комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг в границах эксплуатационной ответственности, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Многоквартирный дом, в отношении которого производится комплекс услуг, указанных в п. 1.1 расположен по адресу: г. Хабаровск, Воронежское шоссе, 1/1 (далее – Объект).

1.3. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. техническому обслуживанию и эксплуатации индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС многоквартирного дома № 1/1 по Воронежскому шоссе указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии № 027-000130 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Главным Контрольным Управлением Правительства Хабаровского края 23.04.2013 года

1.5. Застройщик обязуется за свой счет произвести ввод в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с 29.12.2018 года.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме средств, поступивших в качестве оплаты от Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирных домов.

2.1.4. Заключать в интересах Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства и иных потребителей договоры с Поставщиками на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание.

2.1.5. Предоставлять собственникам помещений, участникам долевого строительства и иным потребителям коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах.

2.1.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги в пределах границ балансовой принадлежности по каждой сетям соответственно.

2.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние общего имущества Объекта и придомовой территории.



2.1.8. Производить принятие показаний приборов учета, рассчитывать индивидуальный объём потреблённых коммунальных услуг.

2.1.9. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. 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 средств от Застройщика, собственников помещений и участников долевого строительства 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 многоквартирного дома.

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

2.2.3. В случае неисполнения Застройщиком п. 2.3.1, собственниками, участниками долевого строительства настоящего Договора Управляющая организация имеет право самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирных домах, сократив при этом объемы работ, услуг, и их периодичность, указанные в приложении № 1 настоящего договора по своему усмотрению.

2.2.5. Производить начисление и сбор платежей за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также иные услуги, установленные законодательством РФ, собственниками многоквартирного дома.

2.2.6. Производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов потребления, в случае отсутствия ввода в эксплуатацию приборов учета, выхода индивидуальных приборов учета из строя.

2.2.7. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Объекта для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, выходящие за рамки перечня обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества, а также за рамки утвержденного тарифа, а также работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором.

2.2.9. Начислять пени Застройщику, собственникам, участникам долевого строительства за несвоевременно или не полностью внесённую плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги в размере, предусмотренном законодательством РФ.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, рассчитанную в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора до момента передачи жилых помещений по Актам приема-передачи.

2.3.2. Оплачивать коммунальные услуги, предоставляемые в жилые и нежилые помещения, оставшиеся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим или юридическим лицам и дополнительные услуги, не относящиеся к содержанию общего имущества МКД (антенна, охрана и проч.).

2.3.3. В день заключения настоящего Договора передать Управляющей организации по Акту техническую документацию на многоквартирный дом.

2.3.4. Устранять в рамках гарантийных обязательств недостатки, возникшие в процессе эксплуатации многоквартирного дома.

2.3.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными РФ и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по

настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Застройщика, собственников помещений или третьих лиц в многоквартирном доме.

3.3. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. С момента заключения настоящего Договора, Застройщик обязуется вносить плату Управляющей организации за услуги и работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и управлению многоквартирным домом определяемую произведением тарифа в размере 41,00 рубль на размер общей площади жилых помещений, оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам. Указанная в настоящем пункте Договора плата исчисляется за каждый календарный месяц.

4.2. Обязательства Застройщика по оплате за каждое конкретное жилое помещение прекращаются с момента передачи помещений по Акту.

4.3. Указанная в п. 4.1. Договора плата действует до срока окончания настоящего Договора и/или принятия общим собранием собственников помещений, участниками долевого строительства решения об утверждении иного отличного от указанного в настоящем пункте Договора размера платы за содержание и текущий ремонт.

4.4. Застройщик обязуется оплачивать дополнительные услуги, не относящиеся к содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (антенна, охрана, домофон и т. д.), предоставляемые в жилые и нежилые помещения, оставшиеся у Застройщика нереализованными (непроданными).

4.5. Застройщик обязуется оплачивать коммунальные услуги в размере фактически потребленных объемов коммунальных услуг в помещениях, оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам по тарифам, установленным органами государственной, муниципальной власти.

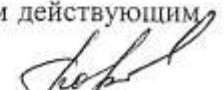
4.6. Оплата за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги производится не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Оплата вносится на расчетный счет Управляющей организации, указанный в настоящем договоре, на основании выставленных счетов-извещений, которые предъявляются Застройщику не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором), составленным в письменной форме и подписанным обеими сторонами.

5.2. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.



5.3. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты до момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с 29 декабря 2018 года и действует до реализации решения общего собрания собственников по выбору способа управления многоквартирного дома, либо по выбору управляющей организации, либо до определения победителя открытого конкурса (торгов) по отбору управляющих организаций.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента подписания его Сторонами.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

7.3. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в Арбитражный суд Хабаровского края в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. техническому обслуживанию и эксплуатации индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС многоквартирного дома № 1/1 по Воронежскому шоссе;

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Ладный дом»

ОГРН 1132721001984,

ИНН/КПП 2721200360/272101001

Адрес: 680000, Хабаровск, ул.Калинина 8, оф.9.

Тел. (4212) 93-73-73, 65-98-98

Email:937373@bk.ru

Управляющая организация:

ООО «Магнит»

ОГРН 1092724005989

ИНН/КПП 2724133457/272401001

Адрес: 680031, Хабаровск, ул.Санитарная 16-36

Тел.: (4212) 704-500, факс 47-45-05

р/сч.: 40702810201120000648

в «Азиатско-Тихоокеанский банк» (ПАО)

г.Благовещенск

к/счет 30101810300000000765

БИК 041012765

Генеральный директор:



Копышев М.И./

Генеральный директор



Базбан О.А./

Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе техническому обслуживанию и эксплуатации индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС, многоквартирного дома №1/1 по Воронежскому шоссе на 2019г.

СТАТЬИ ДОХОДОВ		План, руб.	1 кв	Периодичность
1	Управление, содержание и ремонт общего имущества	1 979 217,6	41,00	
ИТОГО ДОХОДЫ:		1 979 217,6	41,00	
СТАТЬИ РАСХОДОВ		Сумма, руб.		
I. Содержание общего имущества				
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	24 400,0	0,51	ежемесячно
2	Вывоз твердых бытовых отходов	256 650,0	5,72	6 дней в неделю
3	Вывоз крупногабаритного мусора	24 000,0	0,50	ежемесячно
4	Подготовка зданий и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	54 000,0	1,12	июль-сентябрь
5	Проведение обходов, осмотров общего имущества, выявление недостатков и их актирование	78 500,0	1,63	Ежемесячно
6	Обслуживание вентиляционных каналов	8 000,0	0,17	3 квартал
7	Дератизация и дезинсекция	6 061,8	0,13	2,4 квартал
8	Инженерно-техническое обслуживание систем пожаротушения и водоснабжения	96 000,0	1,99	5 дней в неделю
9	Электротехническое обслуживание	60 000,0	1,24	5 дней в неделю
10	Санитарное содержание придомовых территорий, лестничных клеток	192 000,0	3,98	5 дней в неделю
11	Уборка и вывоз снега	50 000,0	1,04	ноябрь-апрель
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	36 000,0	0,75	круглосуточно
ПОДИТОГ:		885 611,8	18,35	
2. Текущий ремонт				
1	Текущий ремонт общего имущества	64 000,0	1,33	по мере необходимости
ПОДИТОГ:		64 000,0	1,33	
3. Благоустройство				
1	Ремонт и установка малых архитектурных форм	28 000,0	0,58	весенне-летний период
2	Озеленение территории и прочее благоустройство	20 000,0	0,41	весенне-летний период
ПОДИТОГ:		48 000,0	0,99	
4. Обслуживание				
1	Техническое обслуживание и эксплуатация индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС	260 000,0	5,39	круглосуточно
2	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	49 800,0	1,03	четыре дня в неделю
3	Расчетно-кассовое обслуживание (РКО), услуги банков за прием платежей от населения	69 793,4	1,43	ежедневно
4	Начисление и выдача квитанций, справок, ведение баз данных	75 862,1	1,57	четыре дня в неделю
5	Претензионно-исковая работа, в том числе по взысканию задолженности	68 965,5	1,43	четыре дня в неделю
6	Размещение информации в сети Интернет и прочих обязательных источниках	12 000,0	0,25	два раза в месяц
7	Программное обеспечение и услуги связи	18 500,0	0,38	ежемесячно
8	Обеспечение МКД материалами (сантех- и электротовары, бытовая химия, хозяйинвентарь, инструмент)	82 000,0	1,70	по мере необходимости
9	Налоги, сборы, обязательные платежи	94 999,8	1,97	по сроку уплаты налогов
ПОДИТОГ:		730 920,8	15,14	
5. Управление				
1	Управленческие расходы	151 724,1	3,14	
2	Рентабельность УК 5%	98 960,9	2,05	
ПОДИТОГ:		250 685,0	5,19	
ИТОГО РАСХОДЫ:		1 979 217,6	41,00	

Генеральный директор
ООО "Ладный дом"


М.И. Королев

Генеральный директор
ООО "Магнит"



О.А. Калбан