

Договор

оказания услуг по временному управлению, содержанию многоквартирного дома
по адресу: Калининградская область, г. Калининград, пер. Воздушный, 6

« 10 » сентября 2019

Город Калининград

Стороны настоящего договора:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр» (далее по тексту «Застройщик») в лице генерального директора Плотникова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом», (далее по тексту «Исполнитель», «Управляющая компания»), в лице генерального директора Котельникова Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. ООО «Стройцентр» является Застройщиком многоквартирного дома № 6 по пер. Воздушному г. Калининграда по окончании строительства и на основании Разрешения № 39-РВ.39301.000-283-2016 от 05.09.2019 Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области о вводе жилого дома в эксплуатацию Застройщик является правообладателем по распоряжению жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома. Общ. площ. жилого дома составляет 4428,8 кв.м.

1.2. Настоящий Договор заключается Застройщиком с Исполнителем для обеспечения управления, содержания, обслуживания, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома, заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями до передачи жилых и нежилых помещений дольщикам (собственникам) и выбора ими способа управления жилым домом, на основании пункта 14 статьи 161 ЖК РФ и в связи с отсутствием у Застройщика условий и возможностей, соответствующих требованиям правил и стандартов, предъявляемых к управлению многоквартирными домами.

1.3. Основание заключения Договора, способ управления и условия договора ограничиваются периодом, в течение которого станет возможным проведение правомочного Общего собрания собственников многоквартирного дома в порядке ст. 44, п. 2 ст. 161 ЖК РФ, когда способ управления, условия договора оказания услуг управления будут определены Общим собранием собственников.

1.4. При исполнении обязательств по настоящему Договору УК «Мой Дом» руководствуется положениями гражданского и жилищного законодательства, требованиями и установками Правил, утвержденных Правительством РФ.

В этих целях Исполнитель обязан по заданию Застройщика заключить договоры на оказание услуг управления многоквартирным домом с каждым владельцем (собственником) жилого либо нежилого помещения с момента получения от Застройщика на законном основании права владения соответствующим помещением (ст. 153 ЖК). Поскольку заключение такого Договора установлено Жилищным кодексом (ст. 162 ЖК), условия Договора управления распространяются на каждого собственника (потребителя), так как являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.5. Условия настоящего Договора для собственников (потребителей) нежилых помещений могут иметь отличия, определяемые Исполнителем и собственником нежилого помещения с учетом специфики порядка оказания жилищно-коммунальных услуг. Содержание нежилых помещений не должно оказывать негативного влияния на права и интересы собственников жилых помещений.

1.6. Уклонение от заключения (подписания) Договора не освобождает собственника (потребителя) от обязательств по участию в содержании общего имущества дома, оплате услуг Управляющей компании, потребленных коммунальных ресурсов, исполнению условий настоящего Договора.

1.7. В случае передачи собственником своего жилого/нежилого помещения во временное владение и пользование иным лицам все права и обязанности, указанные и

вытекающие из настоящего Договора лежат на собственнике, если Договором не предусмотрено иное. Неиспользование собственником своего помещения не является основанием невнесения платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет платежей за период временного отсутствия собственника производится в порядке, установленном действующим законодательством.

1.8. Термины, используемые в Договоре

Собственник жилого дома – юридическое или физическое лицо, право собственности, которого на помещение/помещения основано на законном основании.

Потребитель - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, право владения и пользования помещением которого основано на договоре с собственником, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. Собственник может быть Потребителем, но Потребитель не всегда является собственником помещения, доли в общем имуществе.

Состав общего имущества дома – расположенные внутри здания инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, состоящее из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных приборов учета, помещения, площадки, лифты, шахты, технические этажи (чердаки), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, несущие, ограждающие и несущие конструкции не являющиеся частями помещений, имеющих собственника, окна и двери помещений общего пользования, перила, тепловой пункт, земельный участок, на котором расположено здание, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на сетях, не являющиеся частями помещений, имеющих (собственника) надлежащего владельца, используемое в интересах всех собственников помещений здания.

Доля в праве общей собственности на общее имущество (доля собственника) - доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном здании. Потребитель несет обязательства по содержанию общего имущества пропорционально размеру полученного/переданного ему помещения собственником.

Коммунальные услуги – холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

Управление жилым домом - обеспечение хранения технической документации и персональных данных, привлечение на договорной основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества, предоставления коммунальных ресурсов, прием платежей от собственников, иных потребителей, взыскание в судебном порядке задолженностей.

Содержание общего имущества жилого дома - выполнение работ по контролю за состоянием общего имущества здания, выявления возможных угроз безопасности для граждан, освещение, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения собственниками (потребителями) помещений мер противопожарной безопасности, устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, отопления, электротехнических устройств.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество.

Капитальный ремонт общего имущества – смена, восстановление или замена элементов здания, сетей, установка общедомовых приборов учета и т.д. Производится по решению Общего собрания собственников помещений.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания (Исполнитель) принимает на себя обязательство от своего имени и в соответствии с заданием Застройщика осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги. Состав общего имущества указан в Приложении 2, к настоящему Договору

2.2. Застройщик обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором. При переходе права собственности на жилые, нежилые

помещения дома каждый собственник производит оплату жилищно-коммунальных услуг с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи помещения.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются жилищным и гражданским законодательством РФ, постановлениями Правительства РФ, руководящими документами органов власти и местного самоуправления, определяющими порядок и правила управления, содержания, обслуживания многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг, а также организацию обращения с персональными данными собственников и владельцев жилых и нежилых помещений дома.

3. Условия Договора

3.1. Настоящий договор заключается на срок 3 (три) месяца и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

3.2. Заключение последующих договоров Управляющей компании с собственниками многоквартирного дома осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством и на условиях, определенных в соответствии с решением Общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей компании.

3.3. По истечению срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания обязана передать техническую и регистрационную документацию новой управляющей организации либо по акту одному из собственников и с составлением акта о состоянии общего имущества жилого дома.

3.4. При выполнении Управляющей компанией работ и услуг, вызванных необходимостью ликвидации последствий аварий, заливов, пожаров и т.п., наступивших из-за нарушения собственником или лицами, проживающими в его квартире условий настоящего Договора, а равно, если ущерб причинен общему имуществу дома либо имуществу других собственников действиями или бездействием собственника, такие работы проводятся за счет собственника, а Застройщик ответственности по таким случаям не несет.

3.5. Производство собственником в жилом или нежилом помещении работ с целью изменения назначения помещения, переоборудования сетей, инженерных коммуникаций, установки (замены) приборов учета, монтажа иного оборудования, не указанных в технической документации дома или помещения должно производиться после письменного уведомления Управляющей компании и с соблюдением соответствующих требований законодательства.

3.6. Иное физическое или юридическое лицо (Наниматель, Арендатор, Ссудополучатель и т.п.), пользующееся жилым или нежилым помещением на основании соглашения с Застройщиком, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии и с учетом условий такого соглашения и настоящего Договора.

3.7. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу дома либо имуществу собственника (владельца) по вине собственника или иного лица, пользующегося с согласия собственника или Застройщика помещением в жилом доме.

4. Исполнитель обязуется:

4.1. Организовать управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства, утвержденными Правительством РФ правилами и условиями настоящего Договора, путем заключения соответствующих договоров со специализированными организациями, обеспечить поставку коммунальных услуг по водоподаче и водоотведению, газоснабжению, электроэнергии, надлежащее обслуживание лифтов.

4.2. Представлять интересы Застройщика по предмету 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.

4.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, 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 Исполнителем сделок в рамках исполнения Договора.

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

4.5. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа текущего месяца за прошедший месяц. В выставленном счете-извещении указываются: виды потребленных услуг и выполненных работ, размеры оплаты, сумма задолженности

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из исполнения Договора, разрешаются сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии десять дней с момента ее получения Стороной. Если стороны не достигли взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно стихийное бедствие, изменение действующего законодательства и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Стройцентр»**

236029 г. Калининград, ул. Зеленая, дом 89
ИНН/КПП 3907210277/390701001
р/с 40702810204170000084 в ФАКБ
«Российский капитал» (ПАО) Санкт-
Петербург, г. Санкт-Петербург
к/с 301018109000000000855
БИК 044030855

Генеральный директор

А.Ю.Плотников

М.П.



Исполнитель:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
Компания «Мой Дом»**

г. Калининград, ул. Зеленая, 81
ИНН/КПП 3905071388/390601001
р/счет 40702810020020102383
кор.счет 301018101000000000634 в
Калининградском ОСБ № 8626/БИК
042748634
конт.тел.: 8(4012)-32-33-62

Генеральный директор

С.Б. Котельников

М.П.

