

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №
38/14-Н01 / 30/14-УК01
(Красноярск, ул. Живописная, дом 3, корпус 3)

г. Красноярск

«01» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость-Красноярск», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Семичевой Антонины Владимировны, действующей на основании Устава,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сосны», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Татариновой Марины Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса, введенной Федеральным законом № 123-ФЗ от 04.06.2011 года.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации. Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению корпусом № 3 многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Живописная, дом 3 (далее по тексту – многоквартирный дом), содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указываются в проектно-сметной документации, передаваемой Застройщиком, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень оказываемых Исполнителем услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, установлен Приложениями № 2, 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся в порядке, установленном действующим законодательством, путем заключения сторонами дополнительного соглашения к договору

2.5. Стоимость выполняемых работ по настоящему договору в месяц состоит из двух частей, фиксированной и нефиксированной:

- фиксированная часть представляет собой плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. На момент подписания настоящего договора фиксированная часть составляет сумму, равную 42 руб. 97 копеек за 1 м² жилого помещения - квартиры (Приложение № 4 «Расшифровка начисления фиксированной части стоимости работ (услуг)» и уплачивается Потребителем независимо от факта пользования им коммунальным хозяйством.

-нефиксированная часть составляет сумму, эквивалентную платежам за коммунальные услуги, а именно:

- пользование холодной водой, системой канализации, рассчитываемую в соответствии с показаниями счетчиков по установленным для данного региона тарифам;

- пользование горячей водой, рассчитываемую в соответствии с показаниями прибора учета

горячего водоснабжения, согласно Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

- пользование электроэнергией. Оплата электроэнергии Потребителями, согласовавших настоящий договор, производится на основании показаний счетчиков электроэнергии по установленным для населения тарифам. Потребители не имеющие документы на право собственности на жилое помещение оплачивают электроэнергию, исходя из стоимости кВт/ч электроэнергии, предъявляемой в счёте-фактуре ОАО «Красноярскэнергосбыт» на основании договора электроснабжения с ООО УК «Сосны».

- за содержание мест общего пользования.

2.6. Оплата фиксированной и не фиксированной частей стоимости работ по настоящему договору производится Потребителем в рублях путем внесения наличных денежных средств в кассу либо перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

2.7. Размер фиксированной части стоимости услуг, указанной в п. 2.5 настоящего договора, может быть изменен по истечению одного года с момента его утверждения и в последствии ежегодно, при наличии одного или нескольких факторов: изменение федерального и регионального законодательства, рост стоимости материалов, оборудования, инструментов с учетом инфляции, минимальная индексация заработной платы сотрудников Управляющей компании, в рамках установленных законодательством, изменение налогового режима Управляющей компании (переход с упрощенного налогового режима на общий по основаниям, установленным законодательством), увеличение цен по договорам.

Об изменении стоимости услуг по настоящему договору Исполнитель уведомляет Потребителя не позднее, чем за 1 (один) месяц, если иное не установлено законодательством. Уведомление должно быть совершено в письменной форме и доставлено Потребителю способом, фиксирующим факт его получения адресатом (заказным письмом с уведомлением о вручении почтового отправления, передача лично Потребителю или его уполномоченному представителю под подпись).

2.8. Фиксированная часть стоимости части услуг по настоящему договору также может быть изменена в порядке, установленном законодательством, на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах жителей, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещениями в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Принимать от законных пользователей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийное обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки законных пользователей, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.7. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы жителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать жителей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. Обеспечить доставку платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.11. Обеспечить жителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.12. Обеспечить по требованию законных пользователей выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. По требованию законных пользователей производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся законных пользователей (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без наличия законного основания.

3.1.16. Представлять интересы законных пользователей в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. Предоставлять законным пользователям по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в пределах, установленных законодательством.

3.1.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Взыскивать с должников сумму платежей, неустойки и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Ежегодно готовить предложения по улучшению состояния и обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома (дополнительные услуги), их стоимости, и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.4. Представлять на утверждение законным пользователям смету по дополнительным услугам, связанным с обеспечением сохранности общего имущества многоквартирного дома, оборудованием мест общего пользования и помещений для управления многоквартирным домом.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Передать дом и общее имущество многоквартирного дома по акту приема-передачи.

3.3.2. Своевременно и полностью передать техническую документацию на многоквартирный дом.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6. Особые условия

6.1. 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.

Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении

Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. Форс-мажор

7.1. 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 независимые от Сторон обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на неопределенный срок, вступает в действие с момента подписания обеими сторонами и действует до момента проведения общего собрания по выбору способа управления собственниками Многоквартирного дома, зарегистрировавших свои права в Регистрационном органе.


8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Юридические адреса сторон:

Застройщик

ООО "Корпорация "ИНКОМ-Недвижимость-Красноярск"
Место нахождения: 660011, г. Красноярск, ул. Сосновый Бор, д. 40
ИНН 2466108959 КПП 246301001
ОГРН 1032402960424
тел./факс (391) 277-25-41
р/с 40702810008300021225 в КрФ ОАО «МДМ Банк»
к/с 30101810200000000599 БИК 040407599

Генеральный директор


/Семичева А.В.

Управляющая организация

ООО УК «Сосны»
Место нахождения: 660011, г. Красноярск, ул. Сосновый Бор, д. 40
ОГРН 1052466059810
ИНН 2466129780 КПП 246301001
р/с 40702810808300021962 в КрФ ОАО «МДМ Банк»
к/с 30101810200000000599 БИК 040407599

Генеральный директор


/Татарина М.В.


Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом № 04.3/14-УК01 / 08/14-Н01 от 04.03.2014 г

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.
2. Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома.
3. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом доме: чердачные помещения, а также крыши, фасады, лестницы, лифтовые холлы и лифтовые шахты, лифты, венткамеры, вестибюли, тамбуры, коридоры, колясочные, служебные сан.узлы, электрощитовая, помещение хозяйственного и уборочного инвентаря, помещение АУП, помещение охраны, тамбур-шлюзы, мусорокамера, узел ввода и подготовки воды. и др.
4. Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье); механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

Застройщик

Управляющая организация

Генеральный директор

Генеральный директор


/Семичева А.В.


/Татаринова М.В.



Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом № 38/14-Н01 / 30/14-УК01 от 01.12.2014 г

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.
2. Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома.
3. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом доме: чердачные помещения, а также крыши, фасады, лестницы, лифтовые холлы и лифтовые шахты, лифты, венткамеры, вестибюли, тамбуры, коридоры, колясочные, служебные сан.узлы, электрощитовая, помещение хозяйственного и уборочного инвентаря, помещение АУП, помещение охраны, тамбур-шлюзы, мусорокамера, узел ввода и подготовки воды. и др.
4. Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье); механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

Застройщик

Генеральный директор



/Семичева А.В.

Управляющая организация

Генеральный директор



/Татаринова М.В.

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом № 38/14-Н01 / 30/14-УК01 от 01.12.2014 г

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений

1. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Удаление с крыш снега и наледей.
3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
4. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
5. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
6. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
7. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - б) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
 - в) ремонт просевших отмосток.
8. Организации пропускного режима и охрана общего имущества Многоквартирного дома.

Санитарное содержание придомовых территорий:

1) Уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

2) Уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- протирка указателей - 5 раз в год.

Застройщик

Генеральный директор

Семичева А.В.

Управляющая организация

Генеральный директор

Татарина М.В.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений

1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

3. Крыши:

Усиление элементов деревянной стропильной системы; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

4. Водопровод и канализация:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.

5. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

6. Специальные общедомовые технические устройства:

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями, либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

7. Внешнее благоустройство:

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуар, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Застройщик

Управляющая организация

Генеральный директор

Генеральный директор


/Семичева А.В.


/Татарина М.В.



Расшифровка начисления фиксированной части стоимости работ (услуг)		
№ п/п	Вид услуг	Тариф за 1 кв.м площади квартиры (руб.)
1.	Уборка, озеленение и благоустройство общедомовых территорий	6,91
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	24,88
3.	Обеспечение пропускного режима и охрана общего имущества	4,24
4.	Сбор и вывоз ТБО	2,18
5.	Обслуживание лифта	4,36
6.	Обслуживание мусоропровода	0,40
Итого:		42,97


Застройщик

Управляющая организация

Генеральный директор

Генеральный директор


/Семичева А.В.


/Татарина М.В.