

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
по адресу: г. Севастополь, улица. Колобова, дома № 35/1, № 35/2, № 35/3, № 35/4, № 35/5 и проспект Античный, дома № 64/1, № 64/2, № 64/3, № 64/4, № 64/5

г. Севастополь

"22" сентября 2015 г.

ООО «Карбон», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице директора Щурова Г.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Карбон Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сикорской С.В. действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Собственника обязуется обеспечивать управление многоквартирными домами, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах по адресу: г. Севастополь, ул. Колобова, дома № 35/1, № 35/2, № 35/3, № 35/4, № 35/5 и пр. Античный, дома № 64/1, № 64/2, № 64/3, № 64/4, № 64/5 (далее - Многоквартирные дома-МКД), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирных домах коммунальных услуг, согласно условиям Договора (на момент заключения договора Собственник имеет договора с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, (далее по тексту – коммунальные услуги)), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирными домами деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения. До передачи Собственником жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Собственник ресурсоснабжающим организациям за свой счёт. После передачи жилых и нежилых помещений Собственник оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Собственника по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги за вычетом налоговых платежей и услуг банка. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.3. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Приложении № 4 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра (Приложение №1). В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №2).

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирных домах холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирных домов между Собственником и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ХВС, прием стоков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.5. Собственник обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Собственника, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Собственнику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Собственником и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Собственника с целью проверки качества подлежащего передаче Собственником Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Собственника, службы заказчика Собственника, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.2.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Собственником осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Собственником Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Собственника Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №2). Одновременно с подписанием Акта приемки-передачи дополнительно составить и подписать Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ГРЩ, инженерных сетей и оборудования (ХВС, канализации, электрических сетей), при составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с

Собственником строительно-монтажные работы.

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту (Приложение № 2), технической документации, определенной в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.5. Компенсировать Собственнику затраты на обеспечение Многоквартирных домов коммунальными услугами с учетом положений пункта 1.1 договора по городским тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах в части переданных Собственником правообладателям жилых и нежилых помещений с учетом собранных с правообладателей на расчетный счет Управляющей организации денежных средств.

2.2.6. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.7. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.8. Незамедлительно информировать Собственника и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.9. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.10. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирных домов и территории (проведение системы технических осмотров).

2.2.11. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирных домов.

2.2.12. Предоставлять Собственнику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.2.13. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Собственником Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги. До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям, вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Собственник.

2.2.14. Рассматривать обращения Собственника, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирных домах. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Собственника об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящемся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора (Приложения №№ 3, 4), после передачи Собственником помещений Правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчёты сторон.

3.1. Собственник оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №4, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Собственнику счёт и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Собственником не позднее 05 числа месяца, следующего за отчётным. В случае несогласия с актом Собственник направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постановкой (на основании Приложения №4) разъяснением причин отказа.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчётов Собственник еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приёма-передачи.

С момента подписания акта приёма-передачи правообладателем Управляющая организация на основании Приложения № 4 выставляет счёт-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Собственнику на основании Приложения № 4 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Собственник несёт бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Собственника в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения с учётом п. 1.1 Договора.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом

осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчётов.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путём переговоров, в случае не урегулирования спора путём переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Севастополя.

6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передаётся Собственником Управляющей компании по актам.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирных домов.

Приложение №2 - Акт приёмки передачи здания (строения).

Приложение №3 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №4 - Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственнику и правообладателям (тарифы).

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Собственнику для составления

совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки её устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Собственника и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

8. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник:

ООО «Карбон»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
ОГРН 1149204012770
ИНН/КПП 9201004280/920101001
р/с 40702810540150000091
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
Тел. 8692539964, 539965

Директор _____ (Г.Ю.Щуров)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника



Управляющая организация:

ООО «Карбон Сервис»
299038, г. Севастополь,
ул. Колобова, 35/6
р/с руб.40702810300040019400
РНКБ Банк (ПАО):
ИНН 7701105460
КПП 910201001
К/с 30101810335100000607
в отделении Банка России по
Республике Крым,
БИК 043510607
тел. +79789379501

Директор _____ (С.В. Сикорская)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

