

Договор № 278

на управление многоквартирным домом № 43 В по пр-ту Комсомольский, г. Нефтекамск его содержанию, обслуживанию и обеспечении домовладельцев коммунальными услугами

г. Нефтекамск

«22» 03 2015 год

Общество с ограниченной ответственностью «Интегралремсервис», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Ильясова Анвара Зияевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «ИНТЕГРАЛ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Мансурова камиля Аббаровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Нефтекамск, пр-т Комсомольский, д. 43 В, девяти этажный жилой дом именуемый далее Объект, обеспечивать коммунальными услугами граждан, проживающих в Объекте (собственников, нанимателей жилых помещений, членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.4. На момент заключения настоящего договора, передаваемые в управление, на содержание и обслуживание площади составляют: 192 квартир общей площадью 9 715,00 кв.м. с учетом балконов и лоджий, 9 328,10 кв.м. без учета балконов и лоджий.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять действия, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома и обеспечением проживающих в нем лиц жилищно-коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством. Для получения дополнительных доходов, направляемых на улучшение содержания многоквартирного дома, решать вопросы использования указанного имущества (сдача в аренду, пользование общим имуществом многоквартирного дома), при наличии соответствующего решения собственников о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Собранные средства направляются на улучшение содержания многоквартирного дома.

2.1.2. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация:

- определяет необходимые объемы и перечень выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- проводит выбор исполнителей (специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ, связанных с исполнением обязанностей по настоящему договору.

2.1.3. Обеспечивать граждан, проживающих в многоквартирном доме коммунальными услугами, соответствующими по качеству требованиям нормативов и стандартов.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, возникающие на инженерных сетях, относящихся к общедомовому имуществу.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию, относящуюся к исполнению настоящего договора.

2.1.6. Выполнять работы по техническому обслуживанию мест общего пользования в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

2.1.7. Осуществлять меры, необходимые для подачи энергоресурсов на Объект, оформить для этого акты балансового разграничения инженерных сетей, а также другие документы, находящиеся в компетенции Управляющей организации, включая назначение приказами лиц, ответственных за газовое, отопительное и электрохозяйство, прошедших соответствующую аттестацию.

2.1.8. Обеспечивать сезонную подготовку жилищного фонда.

2.1.9. Заключить с каждым владельцем, предъявившим оформленный в установленном порядке акт приема-передачи жилого или нежилого помещения договор на техническое обслуживание, содержание доли в общем имуществе многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг.

2.1.10. Осуществлять:

- открытие и ведение лицевых счетов;

- расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт (при наличии решения общего собрания собственников о сборе средств на капитальный ремонт);

- ведение регистрационного учета граждан по месту жительства;

- сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- сбор средств на капитальный ремонт общего имущества, в соответствии с установленным стандартом (при наличии решения общего собрания собственников о сборе средств на капитальный ремонт);

- выдачу справок установленной формы, выписок из лицевого счета и иных документов, входящих в компетенцию Управляющей организации;

- иную деятельность, связанную с защитой интересов собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома, связанную с исполнением настоящего договора.

2.1.11. Предоставлять Застройщику расчет платежей за коммунальные услуги и техническое обслуживание доли в общем имуществе в многоквартирном доме, соответствующей площади помещений, не переданных физическим и юридическим лицам по актам приема-передачи.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Совершать юридические и фактические действия в интересах граждан, проживающих в многоквартирном доме, по всем вопросам исполнения данного договора.

2.2.2. Осуществлять проверку технического состояния сетей, инженерного оборудования и приборов учета в помещениях, являющихся местами общего пользования.

2.2.3. Привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома третьих лиц.

2.2.4. Осуществлять контроль за выполнением владельцами помещений обязанностей за исполнением условий договоров, заключенных с Управляющей организацией.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. В течение 5 (пяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта на обслуживание Управляющей организации, передать исполнительную техническую документацию, необходимую для обслуживания Объекта.

2.3.2. Предоставить в ресурсоснабжающие организации исполнительную техническую документацию,

согласно действующим положениям и установленному порядку.

2.3.3. Обеспечить силами Застройщика устранение общестроительных недоделок и недостатков, выявленных и отмеченных в соответствующих актах при заселении и передаче Объекта Управляющей организации.

Срок гарантии качества выполненных строительных работ, установленный Застройщиком составляет 5 (пять) лет, исчисляемых с даты подписания акта приема-передачи жилого (нежилого) помещения владельцам.

2.3.4. Предоставить Управляющей организации сведения о физических и юридических лицах, получивших на законных основаниях право владения помещениями.

2.3.5. Нести и оплачивать Управляющей организации расходы по содержанию помещений, не переданных по актам приема-передачи домовладельцам, и своевременно вносить платежи за техническое обслуживание, энергообеспечение таких помещений, а также содержание соответствующей доли в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится на основании счетов-фактур и актов, выставляемых Управляющей организацией ежемесячно. Расчет производится на основании тарифов, утвержденных государственными органами на соответствующий период времени.

2.3.6. Передать по актам приема-передачи жилые и нежилые помещения домовладельцам (на условиях заключенных с Застройщиком договоров) и уведомить о состоявшейся передаче Управляющую организацию.

2.3.7. При подписании с домовладельцами актов приема-передачи помещений уведомлять домовладельцев о необходимости заключения договора на техническое обслуживание, содержание доли в общем имуществе многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг.

2.3.8. Обеспечивать охрану Объекта до передачи его по акту Управляющей организации.

2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Контролировать деятельность Управляющей организации, в части касающейся исполнения настоящего договора.

3. Ответственность сторон

3.1. За невыполнение условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

Управляющая организация не несет ответственности за убытки, являющиеся следствием неправомерных действий или бездействия работников организаций, привлеченных Управляющей организацией к обслуживанию Объекта на основании заключенного между ними договора.

3.4. Управляющая организация не несет ответственность за недостатки, связанные с качеством выполненных строительных работ на Объекте и выявленные в течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, согласно п.2.3.3. настоящего договора.

3.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Прочие условия

4.1. Внешние инженерные коммуникации и сооружения Объекта передаются в установленном для этого порядке в состав казны города Нефтекамск, для последующей передачи в безвозмездное пользование на баланс специализированным городским эксплуатирующим организациям для обеспечения надлежащей эксплуатации, содержания, обслуживания и ремонта.

4.2. При выполнении настоящего договора стороны обязаны руководствоваться, кроме положений самого договора, действующим законодательством, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. Срок действия договора.

Условия изменения или прекращения договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 1 (одного) года управления, содержания и обслуживания Объекта Управляющей организацией.

5.2. При отсутствии заявлений со стороны домовладельцев о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.3. Договор может быть расторгнут в случае принятия общим собранием домовладельцев решения об изменении способа управления Объекта или выборе ими другой управляющей организации при ненадлежащем исполнении функций по управлению, обслуживанию, содержанию и обеспечению домовладельцев коммунальными услугами.

Вопрос досрочного расторжения договора в связи с отказом от услуг Управляющей организации должен обсуждаться на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом в очной форме в соответствии с требованиями законодательства РФ, с обязательным присутствием представителя Управляющей организации. При условии принятия такого решения общим собранием собственников, копия решения направляется Управляющей организации за три месяца до даты расторжения договора.

5.4. Процесс передачи функций управления другой управляющей организацией или вновь созданному товариществу собственников жилья должен быть обсужден и согласован с Управляющей организацией и не должен вызвать нарушения нормального ресурсоснабжения, эксплуатации и технического обслуживания Объекта.

5.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены письменными соглашениями, подписаны сторонами, после чего они будут являться неотъемлемой частью настоящего договора.

6. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация ООО «Интегралремсервис»	Застройщик ОАО «ИНТЕГРАЛ»
Адрес: 452680 Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Карла Маркса, 8 Б ОГРН 1130280011850 ИНН 0264065628, КПП 026401001 р/с 40702810806000002416 в отделении № 8598 Сбербанк России г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 тел. (34783) 6-05-81	Адрес: 452680, Республика Башкортостан г. Нефтекамск, ул.Ленина, 9 А, ОГРН 1020201437783 ИНН 0253005063, КПП 025250001 р/с 40702810207740000861 в ОАО «СОЦИНВЕСТБАНК» г.Уфа к/с 30101810900000000739 БИК 048073739 тел. (34783) 4-49-32



А.З. Ильясов



К.А. Мансуров