

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
Пермский край, г. Пермь, ул. Толмачева, д.15

г. Пермь

21 ноября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Титова Анатолия Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 29.03.2022 г., с одной стороны, и

Жилищно-строительный кооператив «Толмачева, 15» именуемое в дальнейшем «ЖСК», в лице председателя правления Бурмистрова Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые стороны, в интересах членов ЖСК в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Толмачева, д. 15 заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Введение многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 59-01-79-2022 от 28.12.2022 года, выданного Мин-во по управлению имуществом и градостроительной деятельности ЖК.

2.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных по настоящему Договору, а также в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, в том числе: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными в установленном законом порядке.

2.3. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит будущим собственникам на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома будущего собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.4. Выгодоприобретателями по настоящему договору являются члены ЖСК, а также будущие собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Толмачева, 15.

3. Термины и понятия, используемые в Договоре.

3.1. Общее имущество будущих собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 этом земельном участке.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.).

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

3.2.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.2.2. по объектам централизованных систем водоотведения: КК-1 (координаты: X=-970,32;Y=-2000,04), КК-2 (координаты: X=-977,12;Y=-1997,80) – по внутренней стенке канализационных колодцев КК-1, КК-2 на врезке в сеть канализации МКД. Выпуски канализации от наружной стены МКД до врезки в канализационных колодцах КК-1, КК-2 в сеть канализации МКД, находятся в эксплуатационной ответственности Управляющей организации;

3.2.3. по объектам централизованных систем холодного водоснабжения: наружная стена МКД (координаты присоединения двух вводов: X=-965,72;Y=-2006,85; X=-966,76;Y=-2006,51).

3.2.4. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

3.2.5. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

5.1.3. Принимать от члена ЖСК и будущего собственника плату за жилое помещение, и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению будущего собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений будущего собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с будущим собственником.

5.1.4. Требовать от будущего собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты будущим собственником оставшейся части в согласованном порядке.

5.1.5. Требовать внесения платы от будущего собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 5.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.5, 4.6 Договора.

5.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить будущего собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки будущего собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

5.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в разумные сроки.

5.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Организации застройщика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию будущего собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

5.1.9. Организовать и вести прием будущих собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случаях отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить будущему собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до будущего собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

5.1.10. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую будущему собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.11. Информировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления 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.

5.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

5.1.13. Обеспечить выдачу будущему собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем предоставления услуг. По требованию будущего собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

5.1.14. По письменному заявлению будущего собственника и иных лиц, действующих по распоряжению будущего собственника или несущих с будущим собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение 3-х дней с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

5.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения будущего собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

5.1.16. По письменному заявлению будущего собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

5.1.17. Предоставлять ЖСК отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не позднее чем два месяца по истечении срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб будущих собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению

5.5.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других будущих собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);

5.5.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

5.5.3. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям будущего собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5.5.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 18.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

м) в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых будущим собственникам организациями, специализирующимися на выполнении данных работ и услуг, использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

н) обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении;

о) в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации.

п) ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения в ресурсоснабжающие организации в срок не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца;

р) при необходимости проведения осмотра и ремонтных работ, обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении будущего собственника;

5.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

5.5.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

5.5.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Член кооператива (будущий собственник) вправе:

5.6.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.6.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Организации застройщика, оформленное в письменном виде.

5.6.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

5.6.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.6.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и

на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

8.9. Не использование будущими собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

8.10. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой), на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества МКД, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности будущего собственника по оплате предоставленных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается период, предъявленный к оплате, и дата формирования документа (либо идентификационный код, по которому дату формирования документа можно определить).

9. Срок действия настоящего договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента передачи многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Толмачева, 15 по акту приема-передачи объекта, заверщенного строительства, Кооперативу фондом «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края» и действует до момента выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, либо до передачи дома в управление выбора управляющей организации, выбранной по итогам открытого конкурса.

9.2. Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Управляющей компанией уведомления о расторжении Договора.

9.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

10.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

10.4. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

10.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности будущих собственников помещений передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствии такового - любому собственнику помещения или нотариусу на хранение.

10.6. Настоящий Договор составлен в количестве 2 экземпляров, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

10.7. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

10.7.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

10.7.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

10.7.3. Приложение № 3 «Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого дома для населения в пределах общей площади жилья на 2022-2023 г.»

11. Юридические адреса и подписи сторон.

ЖСК:
Жилищно-строительный кооператив «Толмачева, 15»
Юридический адрес:
614015, г. Пермь, ул. Пушкина, д. 21
Почтовый адрес:
614015, г. Пермь, ул. Пушкина, д. 21
ИНН/КПП 5902035410/590201001
ОГРН 1165958071047
Р/с 40703810549770002727 Волго-Вятский банк ПАО
Сбербанк
К/сч 30101810900000000603
БИК 042202603

Управляющая организация:
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
Юр. адрес: 614081, г. Пермь, ул. Грузинская, 13
Почтовый адрес: 614081, г. Пермь, ул. Грузинская, 13
ИНН: 5906142317, КПП: 590301001
р/с 40702810404000001293 в филиале «СДМ-Банк» (ПАО) в г.
Перми,
к/с 30101810357730000843,
БИК 045773843

Тел./факс (342) 236-27-50

Адрес эл.почты: uktk59@gmail.com

Председатель правления
ЖСК «Толмачева, 15»

Бурмистров Е.В.

Исполнительный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»

А.Е. Титов

