

ДОГОВОР временного управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Гурьевский район, пос. Голубево, ул. Лазурная, ДОМ 1

Гурьевский район

«19» октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «БаральтМ» (далее по тексту «Застройщик») в лице генерального директора *Аверьяновой Марины Александровны*, действующего на основании Устава, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Балтийский Дом», (далее по тексту «Исполнитель», «Управляющая компания»), в лице генерального директора *Нехведович Регины Францевны*, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. ООО «БаральтМ» является Застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Гурьевский район, пос. Голубево, ул. Лазурная, ДОМ № 1. По окончании строительства и на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 39-RU39310000-613-2015 от 16.10.2018г. выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области Застройщик является правообладателем по распоряжению жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома. Общая площадь жилого дома составляет 1773,0 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 ООО «УК «Балтийский 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,

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 сроком на 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 Собственника за предыдущие периоды, а также сумма пени. По решению собственников либо требованию поставщиков коммунальных ресурсов оплата может производиться на их счета.

4.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам: диспетчеру ООО «УК «Мой Дом» 66-10-89 в рабочее время - с 09.00 час. до 18.00 час., 2. в аварийную службу «ГАС» - 560-550, 37-73-47, 56-02-45 в рабочие дни - с 18.00 час. до 09.00 час., в выходные и праздничные дни - круглосуточно.

5. Исполнитель вправе:

5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем, работу установленных приборов учета и сохранность на них пломб в помещениях собственников.

5.3. Использовать земельный участок в интересах собственников жилья.

6. Застройщик обязуется:

6.1. Известить лиц, приобретающих жилые и нежилые помещения в данном жилом доме о заключении настоящего Договора с Управляющей компанией «Мой Дом» на оказание услуг и выполнение работ по управлению вновь сданным в эксплуатацию многоквартирным домом и содержанию и обслуживанию общего имущества.

6.2. Своевременно в соответствии с настоящим Договором оплачивать услуги Управляющей компании.

6.3. Предоставлять Исполнителю сведения о передаче жилых и нежилых помещений во владение иных лиц.

7. Размер платы за управление, содержание и ремонт и порядок расчетов.

7.1. Застройщик осуществляет плату Исполнителю за жилищно - коммунальные услуги и ОДН соразмерно не переданным помещением по актам приема-передачи в жилом доме.

7.2. Застройщик как Собственник несет обязанность оплачивать Управляющей организации в период действия настоящего Договора жилищно- коммунальные услуги и ОДН.

7.3. Срок внесения платежей: до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

7.4. Размер месячной платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора составляет _____ руб./кв.м.

8. Ответственность сторон.

8.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому или Застройщику в результате его действий или бездействия, в размере действительного ущерба и при наличии вины.

8.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

8.3. Застройщик несет гарантийные обязательства перед собственниками за недостатки (дефекты), допущенные во время строительства жилого дома в течение всего гарантийного срока в соответствии с действующим законодательством.

8.4. При нарушении условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик как Собственник несет самостоятельную ответственность перед Исполнителем, собственниками жилого дома, третьими лицами за причиненный ущерб, иные последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций по вине Застройщика.

8.5. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам и действующему законодательству.

8.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие вины 3-х лиц, непреодолимой силы.

8.7. Убытки, понесенные сторонами в связи неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном Законодательством порядке.

8.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. Особые условия.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Все приложения, подписанные уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. Реквизиты и подписи сторон.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Балтийский Дом»
г. Калининград, ул. Толстикова, 18А
ИНН/КПП 3908603520/390601001 р/с
40702810846000303401 в СТ-Петербургский ф-л ПАО
«Промсвязьбанк», к/с 30101810000000000920, БИК
044030920.

Генеральный директор

Р.Ф. Изумедович

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БаральтМ»
238522, Калининградская обл., пос. Голубево, ул.
Изумрудная, д. 1А, пом. VII
ИНН/КПП 3906285880/390601001 р/с
40702810520100001176 Отделение № 8626 Сбербанка
России г. Калининград, к/с 30101810100000000634
БИК 042201389

Генеральный директор -

М.А. Аверьянова

Приложение: - Составление имущества многоквартирного дома

Сводная экспликация

Подъезд	Этаж	Квартира	Кол-во жилых комнат	Общая площадь квартиры без учета лоджий, балконов и т.п.	В том числе		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и т.п.	Общая площадь квартир с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.
					жилая	подсобная		
1	1	1	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		2	1	29,9	13,8	16,1		29,9
		3	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		4	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		5	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		6	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		7	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		8	1	29,9	13,9	16,0		29,9
		9	1	21,7	8,6	13,1		21,7
	2	10	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		11	1	29,9	13,8	16,1		29,9
		12	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		13	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		14	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		15	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		16	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		17	1	29,8	13,9	15,9		29,8
		18	1	21,7	8,6	13,1		21,7
	3	19	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		20	1	29,9	13,8	16,1		29,9
		21	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		22	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		23	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		24	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		25	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		26	1	29,8	13,8	16,0		29,8
		27	1	21,7	8,6	13,1		21,7
	1	28	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		29	1	30,0	14,0	16,0		30,0
		30	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		31	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		32	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		33	1	21,7	8,6	13,1		21,7

Подъезд	Этаж	Квартира	Кол-во жилых комнат	Общая площадь квартиры без учета лоджий, балконов и т.п.	В том числе		Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и т.п.	Общая площадь квартир с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.
					жилая	подсобная		
1	1	34	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		35	1	29,9	13,9	16,0		29,9
		36	1	21,7	8,6	13,1		21,7
	2	37	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		38	1	30,0	14,1	15,9		30,0
		39	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		40	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		41	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		42	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		43	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		44	1	29,9	13,9	16,0		29,9
		45	1	21,7	8,6	13,1		21,7
	3	46	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		47	1	29,9	14,0	15,9		29,9
		48	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		49	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		50	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		51	1	21,6	8,6	13,0		21,6
		52	1	21,7	8,6	13,1		21,7
		53	1	29,9	13,9	16,0		29,9
		54	1	21,7	8,6	13,1		21,7
Итого		54	54	1269,5	528,0	741,5		1269,5
Всего		54	54	1269,5	528,0	741,5		1269,5