

**Договор**  
**о передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом**  
**по адресу: Омская область город Омск, в Ленинском АО**  
**по ул. Виталия Сурувикина, д. 2.**

г. Омск

«26» октября 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Омский комбинат Панельного Домостроения»,** в лице директора Ляшева Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (Сторона 1), с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖКО «Полет-Омск»** (Сторона 2), в лице директора Рзаева Эйваз Гусейн оглы, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о передаче функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом по адресу: **Россия, Омская область город Омск, в Ленинском АО по ул. Виталия Сурувикина, д. 2** (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор подписан в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Федеральным законом от 29.12.2004. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными правовыми актами РФ, регулируемыми жилищные отношения.

1.2. Основанием для заключения настоящего соглашения является:

1. правоотношения его Сторон – Застройщика, Заказчика и Управляющей компанией, возникающие на основе взаимной договорённости Сторон в качестве условий Договора и на основе (по результатам) исполнения Сторонами настоящего договора условий и положений такового;

2. Исходно-разрешительная документация:

-Разрешение на строительство № 55-ru55301000-268-2016 от 22.07.2016 объекта капитального строительства жилого квартала **Россия, Омская область город Омск, в Ленинском АО**. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 55301000-2636-2020 от 23.10.2020 г., объекта капитального строительства (многоэтажный жилой дом по адресу **Омская область, город Омск, в Ленинском АО «Жилой квартал № 9 микрорайона «Чередовый» в Ленинском АО г. Омска, 1-7 этапы строительства. Жилой дом № 2, расположенному по ул. Виталия Сурувикина** земельный участок с кадастровым номером 55:36:090305:1033, общая площадь здания – 4195,40 кв.м; строительный объем – 11830,0 куб.м, в том числе надземной части – 9858,0 куб.м; количество квартир жилого дома – 70 шт., количество этажей – 6; в том числе количество жилых этажей 5.

1.3. Целью заключения настоящего договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме и пользования квартирами и нежилыми помещениями будущими собственниками помещений в Многоквартирном доме;

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- реализации вопросов пользования общим имуществом в Многоквартирном доме

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. **Управляющая компания - Общество с ограниченной ответственностью «ЖКО «Полет-Омск»** - коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным для управления и обслуживания общего имущества в многоквартирном доме, то есть без самостоятельной эксплуатации, технического и санитарного содержания, и оказания коммунальных услуг.

2.2. **Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Омский комбинат Панельного Домостроения»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», осуществляющий строительство (создание) объекта капитального строительства (- далее многоквартирный дом)



2.3. **Многоквартирный дом** - индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир и нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

2.4. **Собственник** жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.5. **Состав общего имущества** - общее имущество Многоквартирным домом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющихся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, в данном доме, внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, в том числе сеть уличного (дворового) освещения, расположенные на указанном земельном участке.

2.6. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2.7. Содержание общего имущества Многоквартирным домом- комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает:

- Уборку общего имущества Многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов;

- Содержание придомовой территории (подметания земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора, на контейнерных площадках, уход за земельными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка;

- Вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке;

- Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учёта, а также технических помещений дома,

2.8. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Многоквартирным домом для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, включает:

- Текущий инженерного санитарно-технического оборудования;

- Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования и на придомовой территории.

- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик прекращает обслуживать (управлять) Многоквартирным домом с момента включения дома в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами ООО «ЖКО «Полет-Омск».

3.2. Застройщик прекращает нести расходы по оплате коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) с момента передачи жилых и нежилых помещений по актам приема-передачи будущим собственникам многоквартирного дома.

3.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя:

3.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Начисление и сбор платежей за содержание, и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании



общего имущества с будущих собственников квартир и нежилых помещений, с момента подписания ими передаточных актов квартир и нежилых помещений с Застройщиком.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирного дома согласно настоящему Договору с даты, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.2. В ходе управления Многоквартирными домами соблюдать действующие правовые акты, регламентирующие процедуры управления многоквартирными домами, а также соблюдать Устав Управляющей компании и иные документы, регламентирующие деятельность управляющей компании.

4.1.3. Обеспечить функционирование аварийно-диспетчерской службы.

4.1.5. Провести осмотры технического состояния инженерного оборудования (в том числе приборов учёта) в Многоквартирном доме и принять на техническое обслуживание управляющей компании все инженерные системы и коммуникации, оборудование, выполненные и установленные Застройщиком в ходе строительства для обеспечения функционирования Многоквартирным домом, в том числе:

- Внутридомовые кабельные линии, внутридомовые электрические сети до входных зажимов квартирных счетчиков;

- Внутренние сети теплоснабжения Многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: **Омская область город Омск, в Ленинском АО по ул. Виталия Сурувикина, д. 2** от стены Многоквартирного дома до вводных задвижек теплового узла и тепловой узел с приборами учета;

- внутридомовые сети теплоснабжения и горячей воды в Многоквартирном доме;

- внутридомовые сети канализации Многоквартирного дома;

- водомерные рамки и внутренние сети водоснабжения в Многоквартирном доме;

Приём и перечень указанных сетей и оборудования оформляются соответствующими актами приёма-передачи, подписываемые уполномоченными представителями Управляющей компании и Застройщика. Указанные акты, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.7. Контроль, за эксплуатацией и содержанием Многоквартирного дома осуществляет Управляющая организация.

С момента подписания будущими собственниками передаточных актов квартир и нежилых помещений в Многоквартирных домах они (собственники) несут бремя расходов общего имущества и риск случайной гибели или случайного повреждения каждой отдельной квартиры и нежилого помещения в Многоквартирных домах.

1. Обеспечивать надлежащее выполнение работ по обслуживанию, содержанию Многоквартирного дома и придомовой территории в рамках границ земельного участка.

2. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов, будущих собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме. В случае нарушения прав и законных интересов будущих собственников ответственность за данное нарушение несёт Управляющая компания в соответствии с Жилищным Законодательством.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Осуществлять управление Многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством, Уставом и настоящим Договором;

4.2.2. Своевременно получать от будущих собственников, с момента подписания ими передаточных актов квартир и нежилых помещений в Многоквартирных домах плату за оказание услуг.

Весь перечень услуг согласуется Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

#### 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Окончить строительство Многоквартирного дома и получить оформленный надлежащим образом правовой акт уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома.

5.1.2. С даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до момента передачи жилых/нежилых помещений будущим собственникам по актам приема-передачи, вносить в адрес Управляющей компании плату за содержание общего имущества в размере 18 рублей 24 копейки с 1



кв.м. жилого/нежилого помещения в месяц без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. Передать все документы и информацию, необходимые для осуществления функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе своевременно информировать с предоставлением копий документов о владельцах помещений (передавать копии актов приемки помещений). Перечень документов подлежащих передаче управляющей компании согласовывается Сторонами дополнительно.

5.1.4. Устранить все выявленные сторонами в ходе приёма-передачи Многоквартирных домов и зафиксированные в актах приёма-передачи недостатки и дефекты, в согласованные Сторонами сроки.

5.1.5. Соблюдать «Порядок организации работ по выдаче разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок», утв. Приказом Федеральной Службы по экологическому, технологическому и атомному надзору 07.04.2008 г. № 212.

5.1.6. Предоставить Управляющей компании технический отчет о тепловых испытаниях отопительных систем, с определением теплозащитных свойств ограждающих конструкций и теплоаккумулирующей способности здания.

5.1.7. Предоставить сведения о земельном участке под многоквартирным домом, инструкцию по эксплуатации, проектную, техническую и иную документацию, связанную с управлением.

## **6. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Стороны пришли к соглашению, что с момента получения правового акта уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченных строительством Многоквартирного дома и вступления в силу настоящего Договора и до момента подписания Актов приема-передачи помещений с будущими собственниками расходы по обеспечению Многоквартирных домов коммунальными услугами несет Застройщик.

6.2. Расходы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов, содержание квартир и нежилых помещений, обеспечению их коммунальными услугами с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством Многоквартирных домов и до момента подписания Застройщиком с будущими собственниками передаточных актов квартир и нежилых помещений в Многоквартирных домах принимает на себя Застройщик.

6.3. Размер платы за содержание жилья определяется в размере рекомендуемом органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда, при этом учитывается степень благоустройства многоквартирного дома.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7.3. 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 в Арбитражном суде Омской области.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Настоящий договор может быть продлен путем подписания сторонами Дополнительного соглашения являющегося неотъемлемой частью настоящему договору.

8.3. Договор подлежит досрочному расторжению в случае выбора собственниками



способа управления многоквартирным домом либо по соглашению сторон.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Омский комбинат Панельного**

**Домостроения»**

ИНН 5503250824

КПП 550301001

ОГРН 1145543024791

Место нахождения: 644099, г. Омск

Ул. К. Либкнехта, д. 35

р/сч 40702810445000094273

Омское отд. № 8634

ОАО «Сбербанк России» г. Омск

Кор/сч. 30101810900000000673

БИК 045209673

**Управляющая компания:**

**ООО «ЖКО «Полет-Омск»**

ОГРН 1135543028720

ИНН 5507240489

КПП 550701001

Юр. адрес: 644106, г. Омск,

ул. Дианова, д. 27

тел./факс 8 (3812) 660-258

р/сч 40702810945000092513

Омское отделение № 8634 Сбербанка России,

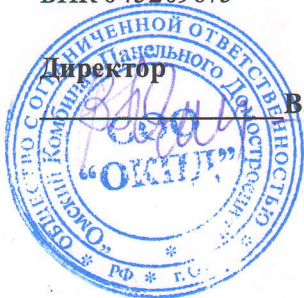
г. Омск

БИК 045209673

к/с 30101810900000000673

Директор

В.И. Ляшев



Директор

Э.Г. Рзаев

