

Договор
о передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом
по адресу: Омская область город Омск, в Октябрьском АО, ул. Куйбышева, д. 113 «А».

г. Омск

«31» 12 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Норматив-Инвест», в лице директора Кравченко Анатолия Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (Сторона 1), с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно - коммунальная организация «Полет» (Сторона 2), в лице директора Рзаева Эйваза Гусейн оглы, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «**Обслуживающая организация**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о передаче функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом по адресу: **Россия, Омская область город Омск, Октябрьский АО, ул. Куйбышева, д. 113 «А»** (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, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Основанием для заключения настоящего соглашения является:

1. правоотношения его Сторон – Застройщика и Управляющей компании, 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 № RU 55301000 – 2064 от 25.04. 2014 г., объекта капитального строительства (многоэтажный жилой дом по адресу Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Лазо – улица 2-я Линия, площадь земельного участка – 1656 кв.м., 1018 кв.м., 502 кв.м., общая площадь здания – 7093,73 кв.м; строительный объем здания – 23 189,45 куб.м, в том числе ниже отм.0,000 – 3 857,26 куб.м; количество квартир жилого дома – 80 шт., количество этажей – 11; строительство в один этап. Срок действия Разрешения на строительство № RU 55301000 – 2064 до 25.03.2015 года.

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 Многоквартирных доме;
- реализации вопросов пользования общим имуществом в Многоквартирных доме

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. **Управляющая компания - Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальная организация «Полёт»** 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 «Норматив-Инвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», осуществляющий строительство (создание) объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, город Омск, Октябрьский АО, ул. Куйбышева, д. 113 «А» (- 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, 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 твёрдых бытовых отходов на городской свалке;

-Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учёта, а также технических помещений дома, сетей наружного освещения и щита управления наружного освещения.

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 ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;

-Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования, сетей наружного освещения и щита управления наружного освещения.

-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 передает исходно-разрешительную и техническую документацию по Многоквартирному дому, а Управляющая компания принимает и приступает к оформлению необходимой документации по управлению Многоквартирным домом с момента подписания настоящего договора.

3.2. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик передает всю ответственность по охране и управлению Многоквартирным домом Управляющей компании.

3.3. В течение 3 (трех) дней с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик передает в полном объеме всю необходимую документацию и информацию, а также функции по управлению Многоквартирным домом Управляющей компании.

3.4. После подписания актов приема-передачи собственниками жилых и нежилых помещений Многоквартирного жилого дома Управляющая компания заключает договора в соответствии с законодательством и в интересах будущих собственников указанные в п. 4.1.4. настоящего договора.

3.5. Управление Многоквартирным домом включает в себя:

3.5.1. Обеспечение будущих собственников квартир и нежилых помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение,

отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах будущих собственников квартир и нежилых помещений, осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

3.5.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

3.5.3. Производить начисление и сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирными домами, за коммунальные услуги жилых и нежилых помещений до момента передачи застройщиком таких жилых и нежилых помещений по передаточному акту либо иному документу о передаче.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирного дома согласно настоящему Договору с даты его подписания.

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. Заключить с будущими собственниками помещений в многоквартирном доме договоры на управление Многоквартирным домом договоры на управление Многоквартирным домом с определением перечня полномочий управляющей компании по управлению Многоквартирным домом.

В случае избрания иной формы управления Многоквартирными домами обеспечить передачу организации, избранной к осуществлению функций по управлению Многоквартирными домами, всей необходимой технической и иной документации на каждый многоквартирный дом.

4.1.4. Заключить в соответствии с законодательством и в интересах будущих собственников помещений в Многоквартирном доме об оказании жилищно-коммунальных услуг Договоры (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) и прочие договоры, связанные с управлением Многоквартирным домом по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством. До момента ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома Управляющая Компания согласовывает и оформляет с ресурсоснабжающими организациями акты границ балансовой принадлежности сетей и другие документы, необходимые для заключения Управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.5. Обеспечить функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

Прием и перечень указанных сетей и оборудования оформляются соответствующими актами приема-передачи, подписываемые уполномоченными представителями Управляющей Компании и Застройщика. Указанные акты, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.7. Контроль, за эксплуатацией и содержанием Многоквартирных домов осуществляет Управляющая Компания.

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.

Обеспечивать надлежащее выполнение работ по обслуживанию, содержанию Многоквартирных домов и придомовой территории в рамках границ земельного участка.

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.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Окончить строительство Многоквартирных домов и получить оформленный надлежащим образом правовой акт уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома в срок не позднее «___» _____ 2015 г.

5.1.2. Передать все документы и информацию, необходимые для осуществления функций по управлению Многоквартирным домом. Перечень документов подлежащих передаче управляющей компании согласовывается Сторонами дополнительно. 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.

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

6. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Управляющая компания в конце каждого месяца направляет по адресу фактического места нахождения Застройщика акт выполненных работ. В случае отказа Застройщика от подписи и не предъявлении претензии к качеству выполненных работ в письменном виде в течение 7 календарных дней, акт считается подписанным со стороны Застройщика.

6.2. Оплата предоставленных услуг производится Заказчиком на основании выставленного счета не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.3. До сдачи жилого дома в эксплуатацию и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию законченного строительством жилого дома плата по договору составляет 6 000 (Шесть тысяч) рублей в месяц без учета НДС (НДС не облагается в связи с работой Управляющей Компании по упрощенной системе налогообложения).

6.4. В стоимость услуг, определенной согласно п.6.3. настоящего договора, не включена стоимость потребленных ресурсов (водоснабжение, теплоснабжения, электрической энергии, водоотведения).

6.5. Обязанность по внесению платы за жилые (нежилые) помещения и коммунальные услуги возникает у застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, до момента подписания передаточного акта или иного документа с лицами, обеспечивающими строительство Многоквартирного дома.

6.6. Размер платы устанавливается на основании решения органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги.

6.7. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен. В случае изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, а также размера тарифов за коммунальные услуги, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие.

6.8. Стороны обязаны в день, следующий за днем выдачи правового акта уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченных строительством Многоквартирных домов зафиксировать показания общедомовых приборов учета.

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 Многоквартирных домах 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 Сторонами и действует до передачи в данном доме всех жилых и нежилых помещений по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи

8.2. Договор подлежит досрочному расторжению в случае проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании органом местного самоуправления для управления Многоквартирным домом в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Норматив-Инвест»
Адрес: 644083, РФ, г. Омск, ул.
Коммунальная, д. 8А
ОГРН 1135543003441
ИНН 5501246830
КПП 550101001
р/с 40702810300311001753
к/с 30101810800000000828
БИК 045279828
В Филиале ГПБ(АО) в г. Омске

Управляющая компания:

ООО «ЖКО «Полет»
644106, г. Омск, ул. Дианова, 27
ИНН 5507240489
КПП 550701001
р./сч. 40702810945000092513
Омское отделение № 8634
ОАО «Сбербанк России» г. Омск
кор./сч. 30101810900000000673
БИК 045209673

Директор



/Кравченко А.И./

Директор



/Рзаев Э. Г./