

Договор № 1

о передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом по адресу:
Россия, Омская область, город Омск, ул. Госпитальная, Центральный административный округ

г. Омск

«д» 03 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания -7», в лице директора Бычкова И.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальная организация «Полет», в лице Директора Рзаева Э.Г., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «ООО «ЖКО «Полет» (УК/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, __Госпитальная 19 А__ далее - Договор) и о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор подписан в соответствии с п. 14, ст. 161 ЖК РФ Жилищного Кодекса РФ, Федеральным законом от 29.12.2004г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации», регулирующими жилищные отношения.

1.2 Основанием для заключения настоящего соглашения является:

1.2.1. правоотношения его Сторон - Застройщика и ООО «ЖКО «Полет», возникающие на основе Взаимной договорённости Сторон в качестве условий Договора и на основе (по результатам) исполнения Сторонами настоящего договора условий и положений такового;

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 «Жилищно-коммунальная организация «Полет» - коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным для управления и обслуживания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2, **Застройщик** – ООО «ДСК-7», осуществляющее строительство многоквартирного дома по адресу: Россия, город Омск, ул. Госпитальная __19А__ (далее – МКД)

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 - 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 многоквартирного дома, 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 несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящиеся 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 данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, сети наружного освещения и щит управления наружного освещения.

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

2.7, Содержание общего имущества многоквартирного дома - 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;
- Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений дома, сетей наружного освещения и щита управления наружного освещения в пределах границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности общего имущества.

2.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома 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 прекращает обслуживать (управлять) Многоквартирным домом и нести расходы по оплате коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) с момента ввода указанного Многоквартирного дома в эксплуатацию, а Управляющая компания приступает к управлению Многоквартирным домом с даты, следующей за датой издания уполномоченным органом власти соответствующего правового акта о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. ООО «ЖКО «Полет» обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом согласно настоящему Договору с даты заключения настоящего Договора, но не позднее 5 дней с даты издания уполномоченным органом власти соответствующего правового акта о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома;

4.1.2. В ходе управления Многоквартирным домом 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. В случае избрания собственниками помещений иного способа управления Многоквартирным домом обеспечить передачу организации, избранной к осуществлению функций по управлению Многоквартирным домом, всей необходимой технической и иной документации на Многоквартирный дом в объеме переданном от Застройщика..

4.1.4. Заключить в соответствии с законодательством и в интересах будущих собственников (собственников) помещений в Многоквартирном доме с организациями договоры об оказании жилищно-коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) и прочие договоры, связанные с управлением Многоквартирным домом по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством, с правом разделения платежей за коммунальные услуги

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 баланс управляющей компании 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

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 компания, в том числе исключение доступа посторонних лиц в Многоквартирный дом (в случае оплаты соответствующей услуги по охране). С момента подписания будущими собственниками передаточных актов квартир и нежилых помещений в Многоквартирном доме они несут риск случайной гибели или случайного повреждения каждой отдельной квартиры и нежилого помещения в Многоквартирном доме.

4.1.8. Обеспечивать надлежащее выполнение работ по обслуживанию, содержанию Многоквартирного дома и придомовой территории.

4.1.9. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов будущих собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством, Уставом и настоящим Договором;

4.2.2. Своевременно получать от будущих собственников жилых и нежилых помещений плату за оказание услуг и иных лиц, указанных в п. 3.1. настоящего Договора.

За обслуживание, содержание жилых и нежилых помещений, оформленных в собственность застройщика, плата не взимается. УК получает плату за оказание услуг, согласно списку будущих собственников, переданных застройщиком.

Весь перечень услуг согласуется Сторонами и указывается в Приложение № 1 к настоящему Договору.

4.2.3. Ежемесячно до 5 числа, следующего за расчетным, управляющая компания предоставляет владельцам помещений счет (квитанцию) на оплату предоставленных услуг за истекший месяц.

4.2.4. Расчеты за работы, производятся не позднее 10 календарных дней с момента предоставления управляющей компанией платежного документа.

4.2.5. Требовать от Застройщика устранения всех выявленных недостатков и дефектов, возникших при строительстве Многоквартирного дома и выявленных в период гарантийной эксплуатации Многоквартирного дома и его систем. Устранения недостатков и дефектов должно быть произведено Застройщиком в разумные сроки, согласованные Сторонами.

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

5.1.3. Передавать и актуализировать списки лиц, являющимися владельцами помещений, с приложением документов оснований, в том числе передаточные акты, на основании которых собственникам и или иным уполномоченным на то лицам передавались жилые и нежилые помещения в пользование.

5.1.4. Застройщик обязуется своевременно сообщить (передать) информацию о переданных собственникам или иным уполномоченным лицам жилых и нежилых помещениях, направив в адрес управляющей организации копию передаточного акта предусмотренного п. 6 ст. 153 ЖК РФ.

5.1.5. Застройщик либо по его поручению третьи лица в праве без согласования и разрешения устанавливать на МКД рекламные плакаты и сооружения

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем ином, не урегулированном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен (дополнительно), расторгнут только по соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения, заключенного в письменной форме.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшие своего разрешения в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не

