

Договор управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и застройщиком)

г.Тверь

14 апреля 2017 года

ООО «Высота» в лице директора Никитина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 13 от 15.04.2015г., выданной Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

ООО «Элиан» в лице директора Акенина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По данному Договору Застройщик выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.2. Настоящий договор заключен на основании Решения Директора Общества с ограниченной ответственностью «Элиан» № 1 от 13 апреля 2017 года.

1.3. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги участникам долевого строительства, собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4. Многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию, расположен по адресу: г.Тверь, ул.Розы Люксембург, д.68, корп.4.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования помещениями участниками долевого строительства и собственниками помещений, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение всего срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Тверь, ул.Розы Люксембург, д.68, корп.4. (далее – «многоквартирный дом», «МКД»), участникам долевого строительства, собственникам помещений и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей участников долевого строительства, собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

2.4. Управляющая организация уполномочена за свой счет привлекать специалистов, специализированные и ресурсоснабжающие организации, иных лиц, в т.ч. путем заключения с ними необходимых договоров.

2.5. Управляющая организация обязуется открыть лицевые счета для участникам долевого строительства, , собственников жилых помещений на каждое помещение в МКД.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в **Приложениях № 2 и № 3** к настоящему Договору.

2.7. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности по управлению и эксплуатации многоквартирным домом. В случае объективной необходимости осуществить какие-либо действия или мероприятия по управлению и эксплуатации многоквартирным домом, Застройщик обязан предварительно согласовать их порядок, статьи расходов по ним с Управляющей организацией. При этом Застройщик поручает ведение всех финансово-расчетных операций Управляющей организации.

2.8. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.10. Многоквартирный дом передается Застройщиком в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи, с даты подписания которого Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора.

2.11. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится.

2.12. При решении об оплате коммунальных услуг напрямую в ресурсоснабжающую организацию, собственники помещений самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов от своего имени. В ином случае, оплата коммунальных услуг осуществляется через Управляющую организацию.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать договоры с соответствующими организациями-поставщиками для оказания услуг (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Застройщика. Оплата услуг осуществляется за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика о причинах нарушения. 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.

3.1.5. Направлять Застройщику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в течение действия гарантийного срока.

3.1.6. В месячный срок предоставлять Застройщику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика в сроки, согласованные Сторонами по каждой заявке.

3.1.8. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о работе Управляющей организации путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.9. Принимать участие в случае необходимости в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Устанавливать размеры обязательных платежей участников долевого строительства и/или собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Застройщиком и собственниками помещений.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Не препятствовать доступу представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.2. Сообщить Управляющей организации о ранее заключенных договорах с организациями-поставщиками на оказание услуг для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома и предоставить заключенные договоры, дополнительные соглашения к ним (их копии).

3.3.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей компанией в процессе эксплуатации. Недостаток и дефекты считаются выявленными, если на основании письменной заявки Управляющей компании Стороны совместно их заактировали.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за иные услуги в случае их оказания собственникам помещений многоквартирного дома;
- размером коммунальных услуг, в соответствии с договорами, заключенными с РСО.

4.2. С момента подписания акта приема-передачи Участником долевого строительства помещений, последний обязуется в течение 1 месяца внести предварительную (за три месяца) оплату расходов по техническому обслуживанию данных помещений и коммунальных услуг (расходы по электроснабжению, подаче холодной воды, канализации, вывоз бытовых отходов, охране МКД и т.п.), соразмерно доле Участников долевого строительства в праве общей долевой собственности в общем имуществе, исходя из фактических, документально подтвержденных затрат на эксплуатацию, согласно смет, представляемой Застройщиком или эксплуатирующей организацией – Управляющей компанией ООО «Высота». В случае нехватки средств, Участники долевого строительства обязаны дополнительно внести необходимую сумму исходя из фактически, документально подтвержденных затрат. Излишне уплаченная Участниками долевого строительства сумма, учитывается при оплате эксплуатационных расходов за следующий период.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, общего имущества и придомовой территории пропорционально доле в праве общей долевой собственности в общем имуществе с даты подписания двустороннего акта приема-передачи помещений в МКД и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество (кроме расходов, указанных в п. 4.2. договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

4.4. Участник долевого строительства имеет право с момента подписания Акта приема-передачи помещений в МКД и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество осуществить все необходимые действия по заключению с Управляющей организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта.

4.2. Управляющая организация самостоятельно осуществляет сбор денежных средств от участников долевого строительства, собственников жилых и/или нежилых помещений, Застройщик не несет ответственность в случае невнесения ими платы. Управляющая организация самостоятельно обращается в суд за взысканием задолженности с участникам долевого строительства и собственников помещений.

4.3. Собственник вносит на расчетный счет Управляющей организации или через организацию, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор, платежи **не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.**

4.4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества утверждается Застройщиком на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится Управляющей организацией по отдельному договору с Застройщиком о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Гарантийные обязательства.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации многоквартирный жилой дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не осуществляет охрану и не несет материальную ответственность за сохранность имущества собственников, пользователей, Застройщика.

6.4. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников либо собственник с согласия Управляющей организации.

6.5. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

7. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

7.1. Застройщик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

7.2. В случае обнаружения Застройщиком недостатка в работе Управляющей организации, Застройщик обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка. Управляющая организация и Застройщик в течение 7 (семи) дней (в аварийных ситуациях – в течение суток) совместно формируют комиссию, в состав которой входят по два представителя от каждой из сторон и, в случае необходимости, представитель соответствующей снабжающей организации.

7.3. По результатам работы комиссии составляется Акт, в котором устанавливается факт недостатка, его причины, виновное лицо, сроки и порядок устранения недостатка, ответственные лица. По обоснованному заявлению виновной Стороны срок устранения недостатка, согласованный в Акте, может быть продлен, но не более чем еще на 30 (тридцать) дней.

8. Срок действия договора, Порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор действует с «14» апреля 2017 года до «13» июля 2017 года.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме тех положений, которые не подлежат изменению на основании двухстороннего волеизъявления. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, влияющих на обязательства сторон по Договору.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;
- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством;
- в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации на последующие периоды.

8.5. По требованию Застройщика настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Управляющая организация:

- более двух раз подряд по истечению согласованного сторонами срока, включая его продление, не устранила недостатки в своей работе, выявленные в порядке п.6.3 настоящего Договора;
- за календарный год допустила три и более просрочки (более чем на 30 (тридцать) дней каждая) сроков устранения недостатков в своей работе, выявленных в порядке п.6.3 настоящего Договора, включая их продление.

8.6. Застройщик вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Управляющей организации письменного предупреждения о необходимости исполнения ею обязательства в разумный срок с приложением протокола заседания Правления Застройщика с решением данному вопросу. Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора не допускается.

8.7. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

8.8. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

9. Заключительные условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
- № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- № 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- № 4. Состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты, подписи Сторон

Застройщик
ООО «ЭЛИАН»

170100г. Тверь, Тверской пр-т, д.3 тел./факс (4822)
415-820
ИНН 6901034380, КПП 695001001
Р/счет 40702810502220001159
в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО в АО "АЛЬФА-
БАНК"
БИК 044525593
к/счет 30101810200000000593


_____ Акенин А.Н.


Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»

170100г. Тверь, Тверской пр-т, д.3 тел./факс (4822)
415-820
ИНН 6901047527 КПП 690101001
Р/с 40702810201340000206
в ПАО «БИНБАНК» г. Тверь
БИК 042809974
К/сч 30101810900000000974


_____ Никитин А.В.


Акт передачи
жилого дома по адресу г. Тверь, ул. Розы Люксембург, д.68, корп.4
в эксплуатацию ООО «Высота»

г. Тверь

14 апреля 2017 года

ООО «Элиан» в лице директора Акенина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и Эксплуатирующая организация ООО «Высота» в лице директора Никитина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами №13 от 15.04.2015г., выданной Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Застройщик передал в эксплуатацию Эксплуатирующей организации ООО «Высота» являющийся общей долевой собственностью 39 квартирный жилой дом с встроенными офисными помещениями и парковкой.

Решение о передаче объекта Эксплуатирующей организации принято Решением Директора Общества с ограниченной ответственностью «Элиан» № 1 от 13 апреля 2017 года.

Предъявленный к передаче многоквартирный дом по ул. Розы Люксембург, д.68, корп.4 в г. Твери имеет следующие показатели:



- общая площадь здания – 3546,6 кв.м.;
- количество этажей – цокольный этаж, 2, мансардный этаж;
- площадь нежилых помещений, входящих в общедолевою собственность – 34 кв.м.;
- площадь встроенных офисных помещений – 310,0 кв.м.;
- площадь хозяйственных кладовых жильцов – 93,9 кв.м.;
- автостоянка – 337,1 кв.м.;
- всего квартир - 39;
- общая площадь квартир (с лоджиями) – 2401,9 кв.м.;
- общая площадь квартир (без лоджий) – 2306,7 кв.м.;
- в том числе:
 - 1-комнатных - 14; общей площадью- 610,1, жилой площадью – 213,8 кв.м.;
 - 2-комнатных - 23; общей площадью – 1502,5 кв.м., жилой площадью – 745,9 кв.м.;
 - 3-комнатных - 2; общей площадью – 194,4 кв.м., жилой площадью – 83,9 кв.м.;

Инженерное обеспечение объекта:

- водоснабжение централизованное;
- канализация централизованная;
- электроснабжение централизованное;
- газоснабжение централизованное.
- теплоснабжение индивидуальное на дом (от автономной крышной котельной на доме №68 корп.3);

Объект готов к эксплуатации. Разрешение на ввод в эксплуатацию № 69-69304000-14-2017 от 10.04.2017 года.

У эксплуатирующей организации претензии по качеству и степени готовности объекта отсутствуют.

Застройщик ООО «Элиан» Директор  Акенин А.Н.	Эксплуатирующая организация ООО «Высота» Директор  Никитин А.В.
---	---

