

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« 2 » 11 2015г.

Закрытое акционерное общество «ГК-АУРУМ», в лице конкурсного управляющего Румянцев Евгений Владимировича, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и ООО Управляющая компания «Флагман», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пронина Владимира Викторовича, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с п. 14 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению жилыми многоквартирными домами находящихся по адресу: г. Иркутск, ул. Лыткина д. 9/1и 9/2 (далее - многоквартирные дома).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Застройщик энергоснабжающим организациям за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирных домах в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 6) и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в приложениях № 2, 3, 4,

1.4 Застройщик поручает Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, тепловых сетей, как опасных производственных объектов, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирных домах на правах долевой собственности от своего имени. Застройщик возмещает расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации лифтов.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору обеспечивает предоставление для пользователей помещений следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

1.6. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

1.7. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации, с передачей по необходимости по сети Интернет в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента

прекращения права собственности на помещение и/или снятия с регистрационного учета зарегистрированных граждан

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания;

2.1.2. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.1.3. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №7). Одновременно с подписанием Акта приемки-передачи дополнительно составить и подписать Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ИТП, ГРЩ, лифтов, АППЗ, инженерных сетей и оборудования (ГВС, ХВС, отопления, канализации, электрических сетей), при составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих строительно-монтажные работы.

2.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: тепло- и электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, в соответствии с Приложениями № 2, 3, 4, к настоящему Договору.

2.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирных домов.

2.1.6. Предоставлять Собственнику помещения коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

2.1.7. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.8. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Собственников помещений, доводить до сведения Собственников помещения информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

2.1.9. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику помещения в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждому сетям соответственно.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества

(Приложение 1), объема поступивших средств Собственника помещения и ее производственных возможностей, а также привлечь сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.3. В случае неисполнения Застройщиком п. 2.3.1. настоящего Договора Управляющая организация имеет право самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирных домах, сократив при этом объемы работ, услуг, и периодичность, указанные в приложениях № 2,3,4,5,7 настоящего договора по своему усмотрению.

2.2.4. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг.

2.2.5. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления в случае не допуска Собственником помещения Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия показаний с индивидуальных приборов учета, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником показаний с индивидуальных приборов учета.

2.2.6. В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от Собственников помещений от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту в течении текущего календарного года, Управляющая организация, для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах имеет право перераспределять (расщеплять) денежные средства, поступившие по следующим статьям: содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов, сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в размере не нарушающем и не причиняющем ущерб указанным услугам и работам.

2.2.7. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирных домов для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. До утверждения решением собственников помещений об утверждении платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирными домами возмещать управляющей организации затраты на содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом в размере разницы между платой, за указанные услуги, установленной органом местного самоуправления для государственного и муниципального жилья и фактическими затратами Управляющей организации на предоставление указанных услуг.

2.3.2. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3.3. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра (Приложение №1). В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №8).

2.3.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 8 настоящему Договору.

2.3.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении договора управления.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Порядок определения цены устанавливается следующим – цена договора равна разнице между фактически затратами Управляющей организации на содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирных домов и платой за указанные услуги, установленной органом местного самоуправления для государственного и муниципального жилья.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а так же перечень таких работ и услуг определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. На момент заключения настоящего договора общее собрание собственников помещений планируется провести « ____ » _____ 2015 г. До этого момента, а так же в случае, если общее собрание « ____ » _____ 2015 г. не состоится, размер платежей за содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные ресурсы определяется исходя из размеров, устанавливаемых органами местного самоуправления для государственного и/или муниципального жилья и ресурсоснабжающими организациями на соответствующий год, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных ресурсов, объема (количества) их потребления (при наличии приборов учета), а размер других обязательных платежей и сборов определяется Решением общего собрания Собственников помещений и в порядке установленном настоящим договором.

4.4. Расчетный период для оплаты за коммунальные ресурсы устанавливается равным календарному с 1 по 30 число каждого месяца

4.5. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору составляет один календарный месяц с 1 по 30 число месяца, плата вносится на расчетный счет Управляющей организации, указанный в настоящем договоре на основании выставленных счетов.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором) составленным в письменной форме.

5.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

5.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.4. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует до момента заключения договора управления многоквартирными домами между застройщиком и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента подписания его Сторонами.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика);

Приложение № 2 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3 Рекомендуемый перечень услуг (работ) по текущему содержанию;

Приложение № 4 Рекомендуемый перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту;

Приложение № 5 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

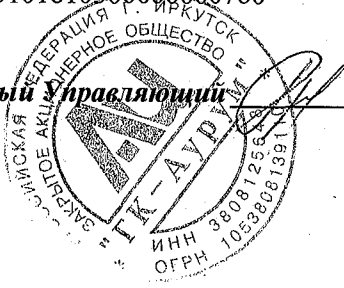

Приложение № 6 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования;

Приложение № 7 Акту приема-передачи многоквартирного дома.

Приложение № 8 Тарифы на содержание общего имущества МКД

Копия Устава Управляющей организации, документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего настоящий договор от имени Управляющей организации, копии иных правоустанавливающих документов, копия акта приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию от Застройщика.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
<p>ЗАО «ГК-АУРУМ» Юр. адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 100А ОГРН 1025400001571 ИНН 5408117935 КПП 380832013 ИФ ОАО «МДМ БАНК» г.Иркутск БИК 042520760 р/с 40702810803190000466 к/счет 30101810300000000760</p> <p> Конкурсный управляющий /Румянцев Е.В./</p>	<p>ООО Управляющая компания «Флагман» Юр. адрес: 664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 234В/2 ОГРН 1123850001637 ИНН 3848020186 КПП 381101001 ИФ ОАО «МДМ БАНК» г.Иркутск БИК 042520760 р/с 40702810503090000073 к/счет 30101810300000000760</p> <p> Директор /Горонин В.В./</p>