

ДОГОВОР
Управления многоквартирными домами

г.Иркутск

30 декабря 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инстройтех», являющаяся Застройщиком многоквартирного дома находящегося по адресу: г.Иркутск, Восточный промузел, Военный городок №23, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** в лице генерального директора Дуккер Иосифа Михайловича, действующего на основании Устава., с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Империя»** в лице и.о.директора Гусева Вячеслава Александровича, действующего на основании доверенности №1 от 01.12.2013 года., именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13,14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома по адресу г.Иркутск, м-н Крылатый д.22/1, д.22/2, д.22/3.(далее именуемое МКД)).

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и управляющей компанией в интересах участников долевого строительства вышеуказанных жилых домов, далее именуемых **«Собственники жилых помещений»**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по поручению Застройщика от своего имени, за счет Застройщика, обязуется за вознаграждение организовать оказание услуг на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставление коммунальных услуг Застройщику и собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирных домов определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, а так же приложением №2 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять полномочия по управлению многоквартирными домами, предусмотренные настоящим договором;

3.1.2. исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим договором;

3.1.3. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения от своего имени, за счет средств Застройщика с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему качеству и срокам предоставления Застройщику и собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Застройщика за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. с даты подписания акта приема – передачи квартиры и/или нежилого помещения участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением платежей Застройщика;

3.1.8. фиксировать факты неисполнения или не надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.9. фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирных домов;

3.1.10. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.11. вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;

3.1.12. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а так же исполнительной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.1.13. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями;

3.1.14. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.15. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.16. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и по месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с государственного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 №713);

3.1.17. организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством Российской Федерации;

3.1.18. вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.19. информировать собственников жилых помещений в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и оборудования, расположенных вне многоквартирных домов или жилых домов (в случае их личного обращения - немедленно), о причинах предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а так же о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.20. информировать застройщика и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.21. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.22. ежеквартально, в течение десяти дней нового квартала следующего за отчетным, представлять отчет о выполнении предмета настоящего договора;

3.1.23. организовывать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов по соглашению с Застройщиком (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые проводятся без такого согласования).

3.1.24. Начислять платежи в разрезе помещений с указанием номера конкретного помещения и периода за который рассчитан платеж, в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем за который начисляются платежи.

3.1.25. Предоставлять Застройщику отчет о заключении договоров с компаниями, предоставляемыми услуги по обслуживанию домов.

3.2.Управляющая компания вправе:

3.2.1.выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, ресурсоснабжающие и прочие организации, а так же заключать с данными организациями договоры от своего имени, за счет Застройщика;

3.2.2. Представлять интересы Застройщика и собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам связанным с исполнением настоящего договора;

3.2.3. Формировать предложения Застройщика по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а так же формировать предложения застройщикам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт;

3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а так же документов являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсоснабжению

3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домами при условии поручения Застройщика за дополнительную плату;

3.2.7. ограничивать и приостанавливать подачу Застройщику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты застройщиком одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.8. принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо предложению Застройщика, по выбору способа управления многоквартирным домом;

3.2.9. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а так же об использовании их не по назначению;

3.2.10.совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора

3.2.11. представлять интересы Застройщика по защите его прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.12. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной Застройщику, гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, прочих услуг, оплату дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту;

3.2.13.изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов в связи с установлением Администрацией г.Иркутска либо по согласованию с Застройщиком размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов;

3.2.14.организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.2.15. выполнить работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет Застройщика многоквартирных домов.

3.3.Застройщик обязуется:

- 3.3.1. выдать копию настоящего договора при передаче жилого и/или не жилого помещения участникам долевого строительства;
- 3.3.2.вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, установленные настоящим договором;
- 3.3.3.при передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг;
- 3.3.4. своевременно не позднее 3 дней с даты подписания акта приема передачи жилого помещения, передать в Управляющую компанию копию указанного акта;
- 3.3.5. до передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые и не жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;
- 3.3.6. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящемуся к общему имуществу;
- 3.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.3.10. немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно диспетчерскую службу;
- 3.3.11.предоставить Управляющей компании информацию о представителях застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;
- 3.3.12.допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.13. в случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом(по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию;
- 3.1.14.обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества домов, неотложных технических эксплуатационных работ;
- 3.3.15. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли продажи застройщик обязан сообщить управляющей компании фамилию, имя отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставит управляющей компании договор купли продажи жилого/нежилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.
- 3.3.16.подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем, либо руководителем, который обязан в течение 5 дней с момента получения акта сдачи –приемки выполненных работ, оказанных услуг, рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию.
- 3.3.17.Застройщик обязуется предать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течении 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.3.18. До момента регистрации собственником жилого и/или не жилого помещения права собственности, Застройщик принимает на себя представительские полномочия по исполнению законных интересов участников долевого строительства, пользующихся жилыми и /или не жилыми помещениями в МКД.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;

3.4.3. получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о непредставлении или представлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору;

3.4.6. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему договору;

3.4.7. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании Застройщика..

3.4.8. осуществлять иные права, предусмотренные жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с иными правовыми нормативными актами Российской Федерации и договором;

3.5. Застройщик не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу;

3.5.2. устанавливать и подключать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды инженерных систем и приборов отопления).

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1 Плата за помещения и коммунальные услуги для Застройщиков помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленные органами местного самоуправления, либо определенным Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством, если стороны не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании;

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органом местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему договору;

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающих не возможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты по Иркутской области.

5.3. Сторона для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.5. Управляющая компания отвечает за ущерб причиненный застройщику своими виновными действиями;

5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для застройщика за за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собрание о сборе дополнительных средств.

5.7. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный застройщиком в результате не выполнения работ, которые не были поручены Управляющей компании, в следствие не принятия решения о их проведении Застройщиком;

5.8. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор действует с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и до проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых/ не жилых помещений в порядке установленным Жилищном законодательством Российской Федерации;

6.5. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.3. Участники долевого строительства, зарегистрировавшие право собственности на жилое и или не жилое помещение в МКД, более 4 собственников таких помещений, имеют право проводить общее собрание собственников МКД, а так же избрать совет многоквартирного дома в соответствии с ЖК РФ.

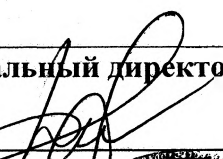

8.2. Неотъемлимой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 – Перечень услуг и работ, связанных с обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дом.

- Приложение №2 - Состав и состояние общего имущества дома

- Приложение №3 - Структура платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «Инстройтех» Юридический адрес: 664075, г. Иркутск, ул. Байкальская д. 234- в/2 ИНН/КПП 3811139030/381101001 р/с 40702810723110008131 В филиале № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г.Новосибирск к/с 30101810400000000780 БИК 045005780 т. 704-099</p>	<p>Управляющая компания: ООО «Империя» 664075, г.Иркутск, ул.Байкальская 234-в/2 офис 1 ИНН/КПП 3849020186/384901001 ОГРН:1123850001637 Адрес для корреспонденции: 664075, г.Иркутск, ул. Байкальская, д. 234 в/2 офис 1 тел:704-099</p>
<p>Генеральный директор ООО «Инстройтех»  /И.М.Дуккер./</p>	<p>И.о.директора ООО «Империя»  А.Гусев /</p>



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору управления многоквартирным домом от 30.12.2013 года.

г.Иркутск

26 февраля 2014 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Инстройтех», являющаяся Застройщиком многоквартирного дома находящегося по адресу: г.Иркутск, Восточный промузел, Военный городок №23, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице генерального директора Дуккер Иосифа Михайловича, действующего на основании Устава., с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Флагман»**, ранее именуемая **ООО «Империя»** в лице Директора Гусева Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. В раздел 9 Адреса и реквизиты сторон внести изменения и изложить в следующей редакции:

Застройщик: ООО «Инстройтех» Юридический адрес: 664075, г. Иркутск, ул. Байкальская д. 234- в/2 ИНН/КПП 3811139030/381101001 р/с 40702810723110008131 В филиале № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г.Новосибирск к/с 30101810400000000780 БИК 045005780 т. 704-099	Управляющая компания: ООО УК «Флагман» 664075, г.Иркутск, ул.Байкальская 234-в/2 офис 1 ИНН/КПП 3849020186/384901001 ОГРН:1123850001637 Адрес для корреспонденции: 664075, г.Иркутск, ул. Байкальская, д. 234 в/2 офис 1 тел:704-099 р/с 40702810503090000073 к/с 30101810300000000760 в ИФ ОАО «МДМ БАНК» г.Иркутск БИК 042520670
--	--

2.В остальной части все условия договора управления многоквартирным домом от 30.12.2013 года сохраняются и остаются неизменными.

3.Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Арендатора и один экземпляр для Субарендатора.

4.Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:
ООО «Инстройтех»
Юридический адрес: 664075, г. Иркутск, ул. Байкальская д. 234- в/2
ИНН/КПП 3811139030/381101001
р/с 40702810723110008131
В филиале № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г.Новосибирск
к/с 30101810400000000780
БИК 045005780
т. 704-099

Управляющая компания:
ООО УК«Флагман»
664075, г.Иркутск, ул.Байкальская 234-в/2 офис 1
ИНН/КПП 3849020186/384901001
ОГРН:1123850001637
Адрес для корреспонденции: 664075, г.Иркутск, ул. Байкальская, д. 234 в/2 офис 1
тел:704-099
р/с 40702810503090000073
к/с 30101810300000000760 в ИФ ОАО «МДМ
БАНК» г.Иркутск
БИК 042520670

Генеральный директор **И.М. Дуккер**

Директор **В.А. Гусев**

