

**Договор № 51-ИСТ/2015
управления многоквартирным домом**

г. Иркутск

31 декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инстройтех», в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», в лице генерального директора Дуккера Иосифа Михайловича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флагман»**, в дальнейшем именуемое «**Управляющая организация**», в лице директора Пронина Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация по заданию Застройщика на основании настоящего договора обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению и текущему ремонту, надлежащему содержанию общего имущества в жилом доме, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый, дома №№ 24/4, 24/5, предоставлять коммунальные услуги Застройщику и пользующимся помещениями в этих домах лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

1.2. При осуществлении деятельности Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом оплата за оказанные услуги по настоящему договору производится собственниками и пользующимися помещениями в жилом доме лицами по взимаемым Управляющей организацией платежам за содержание, ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в интересах Застройщика, с соблюдением требований действующих технических регламентов, норм санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать собственникам и пользующимся помещениями в доме лицам услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

2.1.4. Начислять собственникам и пользующимся помещениями в доме лицам плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Начислять и осуществлять сбор платы с собственников и пользующихся помещениями в доме лиц за коммунальные услуги (тепло-водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) только с момента заключения договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями (МУП ПУ ВКХ, ООО «ИГТСК», ООО «Энергосбыт» и т.д.).

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устраивать аварии, а также выполнять заявки жителей, в сроки, установленные

«Застройщик» _____

«Управляющая организация» _____

законодательством и настоящим Договором.

2.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в кратчайшие сроки.

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию, а также базы данных, полученные от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.8. В рамках технического обслуживания многоквартирного дома информировать собственников и пользующихся помещениями в доме лиц о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором уведомлять собственников и пользующихся помещениями в доме лиц о причинах нарушения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. 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.

2.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса (поставщиками коммунальных услуг) договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и требованиями законодательства.

2.1.11. Производить введение индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующих актов и фиксацией начальных показаний в целях организации расчетов за потребленные коммунальные ресурсы.

2.1.12. На основании заявки Застройщика или собственников и пользующихся помещениями в доме лиц направлять своих представителей для составления актов причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.13. Предоставлять Застройщику, а также собственникам и пользующимся помещениями в доме лицам по их запросам документы, информацию и сведения, касающиеся вопросов управления и содержания многоквартирного дома.

2.1.14. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, за 15 (пятнадцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Застройщику помещений многоквартирного дома.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Обеспечивать представителям Управляющей организации беспрепятственный доступ в тепловой пункт жилого дома и иному Имуществу, обеспечивающему работу систем отопления, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, а также создавать все необходимые условия для

«Застройщик»

«Управляющая организация»

Управляющей организации для выполнения ею условий настоящего Договора.

2.3.2. Передать Управляющей организации необходимые для осуществления деятельности по управлению домом техническую, исполнительную и иную документацию.

2.3.3. В течение гарантийного срока устранять строительные дефекты в общем имуществе многоквартирного дома.

2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказанию услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения обязательств, взятых им на себя по настоящему Договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплачивать Управляющей организации собственники и пользующиеся помещениями в доме лица в период действия настоящего Договора.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.4. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома формируется в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственниками до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, предоставленных Управляющей организацией.

3.6. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, осуществляются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.8. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

«Застройщик»

«Управляющая организация»

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома в установленном ЖК РФ порядке способа управления и определения управляющей организации в соответствии с выбранным способом управления.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон либо одной из сторон с обязательным письменным уведомлением другой стороны за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

5.3. Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия.

5.4. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами Договора и скреплены печатями сторон.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, он передается на рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

6.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.3. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Инстройтех»

Юридический адрес:

664075, г. Иркутск, ул. Байкальская 234-в/2

тел: 704-991 факс: 704-099

ИНН/КПП 3811139030/381101001

ОГРН 1103850013410

Р/с 40702810723110008131

Филиал №5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск

К/с 30101810450040000751

БИК 045004751

Управляющая компания: ООО УК «Флагман»

664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, 234-в/2, офис 1

ИНН/КПП 3849020186/384901001

ОГРН 1123850001637

р/с 40702810503090000073

ИФ ОАО «МДМ БАНК» г. Иркутск

к/с 30101810300000000760

БИК 042520670

Генеральный директор

Туккер И. М.

Директор

Тронин В. В.