

ДОГОВОР
об управлении многоквартирным домом

г. Челябинск

"27" октября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью СК «Феникс-Гран», являющееся застройщиком Многоквартирного жилого дома, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Пугачева, д.59, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего ИП Ищенко П.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ГазСервис-1»**, в лице директора Катаевой Н.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор), на следующих условиях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Пугачева, д. 59** (далее именуемый «Многоквартирный дом»).

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей компанией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома, 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 и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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 многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, а также Приложением № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, 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, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, за счет средств Застройщика с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурс снабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурс снабжающими 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, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. с даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика;

- 3.1.8. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурс снабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.9. фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;
- 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 также исполнительской и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 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, ресурс снабжающих 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 месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного 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 РФ.
- 3.1.18. вести учет выполненных работ по заявкам населения;
- 3.1.19. информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также 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 многоквартирного дома по согласованию с Застройщиком (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурс снабжающие и прочие организации, а также 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 ресурс снабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;
- 3.2.3. формировать предложения Застройщикам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также 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 для каждого Застройщика;

- 3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;
- 3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению
- 3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии поручения Застройщика за дополнительную плату;
- 3.2.7. ограничивать или 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 по 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 также 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, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;
- 3.2.13. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с установлением Администрацией г. Челябинска либо по согласованию с Застройщиком размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 3.2.14. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;
- 3.2.15. в связи с задолженностью Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может отказать Застройщику в услугах, оказываемых Управляющей компанией;
- 3.2.16. выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет Застройщиков помещений многоквартирного дома.

3.3. Застройщик обязуется:

- 3.3.1. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 3.3.2. при передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг;
- 3.3.3. своевременно не позднее 3-х дней с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения передать Управляющей компании копию указанного акта;
- 3.3.4. до передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;
- 3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.9. 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;

3.3.10. 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;

3.3.11. 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;

3.3.12. 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;

3.3.13. не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.14. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, 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, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого 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 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.3.17. Застройщик обязуется предать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течении 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания договора.

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 предоставлении 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 Застройщиков.

3.4.8. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми 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, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

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

4.2. 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, в том числе вознаграждение Управляющей компании за управление многоквартирным домом и заключение договоров;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, либо определенными 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 учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.
- 4.5. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и 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, делающим невозможным 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 соответствующей местности.
- 5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
- 5.4. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Застройщику своими виновными действиями.
- 5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.
- 5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Застройщикам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, в следствие непринятия решения о их проведении Застройщиком.
- 5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.
- 5.8. Управляющая компания освобождается от ответственности при невыполнении Застройщиком условий настоящего договора.
- 5.9. Застройщик несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
- 5.10. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

- 6.1. Настоящий Договор действует с даты выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного самоуправления либо выбора собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.
- 6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

8.2. Приложения:

№ 1 Перечень услуг и работ, связанных с обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома

№ 2 Акт о состоянии общего имущества дома.

№ 3 Акт передачи общего имущества.

№ 4 Акт передачи технической документации.

8.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СК «Феникс-Гран»

454091, г. Челябинск, ул.К. Либкнехта, д. 2

Факт. адрес: 454091, г. Челябинск,

ул. К. Либкнехта, д. 2, оф. 936

ИНН 7451338839

ОГРН 1127451007573

р/с 40702810190000016352

в ОАО «Челябинвестбанк»

к/с 30101810400000000779

БИК 047501779

Управляющий ИП



П.С.Ищенко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО УК «ГазСервис-1»

Юридический адрес: 454904, г. Челябинск,

ул.Горная, д.3 корпус А. нежилое помещение №2

ИНН 7451361524 КПП 745101001

ОКПО 45637953 БИК 047501779

Р/счёт 40702810690000018546 в ПАО

«Челябинвестбанк»

г. Челябинск к/с 30101810400000000779

8(351) 272-03-75

Эл.адрес: ukgs-1@mail.ru

Директор

Н.А. Катаева

