

**Договор управления
многоквартирным домом**

город Лянтор

«09» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Севержилстрой-1» (далее по тексту – ООО «Севержилстрой-1»), в лице генерального директора **Никитина Геннадия Адамовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири»** (далее по тексту – ООО «Жилищный комплекс Сибири»), в лице директора **Дармориз Натальи Александровны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор, в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

Термины, используемые в договоре:

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс Сибири» - коммерческая организация, являющаяся юридическим лицом, занимающаяся предпринимательской деятельностью и созданная для управления многоквартирными домами, действующая на основании лицензии № 199 от «15» мая 2015 года (серия 086 номер 000199), выдана на основании решения лицензионной комиссии Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от «15» мая 2015 г. № 10.

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Севержилстрой-1», осуществляющее строительство (создание) **«Многоквартирного жилого дома в 5 микрорайоне г. Лянтор Сургутского района ХМАО-Югра, стрит. № 8» V этап** (далее – Многоквартирный дом).

Многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир и нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен для управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст. 36, ст. 161, ст. 154, ст. 155, ст. 162 ЖК РФ.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, а также предоставление Застройщику коммунальных услуг надлежащего качества.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 09.09.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176).

1.4. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.4.1. правоотношения его Сторон – Застройщика и Управляющей организации, возникающие на основании взаимной договоренности Сторон в качестве условий Договора и на основе исполнения Сторонами настоящего договора условий и положений такового;

1.4.2. исходно-разрешительная документация:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 86- RU86507104-143-2020 от 01.10.2020 года многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, городское поселение Лянтор, город Лянтор, микрорайон № 5, дом № 13, выданное Администрацией городского поселения Лянтор.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик передает Управляющей организации, а Управляющая организация принимает и приступает к управлению Многоквартирным домом с 09.10.2020 года.

2.2. Управляющая организация для возмездного управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, городское поселение Лянтор, город Лянтор, микрорайон № 5, дом № 13**, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги Застройщику, собственникам и пользователям помещений в таком доме; осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в проектной документации и иных документах, передаваемых Управляющей организации и являющихся приложениями к настоящему договору.

2.4. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.4.1. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Застройщику, Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.4.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.4.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.4.4. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.4.5. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственников и пользователей в многоквартирном доме.

3.1.2. Предоставлять Собственнику, пользующимся помещением(ями) на законных основаниях, коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

В целях исполнения настоящего договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет договоры с ресурсоснабжающими организациями, в интересах собственников жилых и нежилых помещений, для обеспечения последних горячим и холодным водоснабжением, водоотведением, отоплением (теплоснабжением), электроснабжением, а также осуществлять надзор и контроль за соблюдением вышеперечисленными организациями условий договора.

3.1.3. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом.

3.1.4. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.5. В соответствии со своей компетенцией, организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

Обращение, жалоба, запрос Застройщика, собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме обязательно регистрируются в день поступления. Ответ на обращение, жалобу, запрос направляются в течение тридцати календарных дней со дня их регистрации.

3.1.6. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.7. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.8. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.9. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.10. При нарушении сроков и качества, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей

организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома.

3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.12. Выдавать Застройщику, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме выписки из лицевого счета в день обращения указанных лиц.

3.1.13. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.2. Устанавливать необходимое оборудование, предупреждающее несанкционированное вмешательство в работу приборов учета, антимагнитные системы, предупреждающие хищение горячей, холодной воды и электроэнергию.

3.2.3. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Застройщик обязуется:

3.3.1. Передать все документы и информацию, необходимые для осуществления функций по управлению многоквартирным домом. Перечень документов подлежащих передаче управляющей организации согласовывается Сторонами;

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Застройщика по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора) во всех организациях;

3.3.3. Обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения по требованию представителя Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома;

3.3.4. Опломбировать индивидуальные узлы учета в установленном Законом порядке;

3.3.5. Своевременно осуществлять поверку, либо замену приборов учета до момента передачи жилых/нежилых помещений приобретателям по договорам купли-продажи. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. В случае передачи Застройщиком жилых и (или) нежилых помещений правообладателям, обеспечить последних паспортами на индивидуальные приборы учета;

3.3.6. В соответствии с действующим законодательством, при выявлении неисправностей Застройщик обязан в течение гарантийного срока, безвозмездно устранять такие неисправности;

3.3.7. Передать в управление Управляющей организации многоквартирный жилой дом:

- инженерные сети, сети электроснабжения и иное технологическое оборудование, которого подключено к подаче коммунальных ресурсов на постоянной основе, с соответствующей документацией,

- установленные и введенные в эксплуатацию (в соответствии с проектом) общедомовые узлы учета, которые имеют срок ближайшей поверки не менее 3 лет;

3.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

Застройщик вправе:

3.4.1.Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного;

3.4.2.Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) - поставщиках коммунальных услуг;

3.4.3.Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора;

3.4.4.Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.Цена договора и порядок расчетов

4.1.Обязанность по внесению платы в рамках настоящего договора возникает:

-у Застройщика (Собственника) с 09.10.2020 года до момента передачи помещения (жилого/ нежилого) приобретателю по передаточному акту, у приобретателя с момента подписания передаточного акта.

4.2.Оплата в рамках Договора производится за следующие услуги:

-плату за коммунальные услуги.

4.3.Расчет размера платы за коммунальные услуги производится, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.5.Управляющая организация ежемесячно до 10-го числа, направляет на электронную почту severgill@list.ru и на почтовый адрес Застройщика, указанный в настоящем договоре, счет на оплату и акт выполненных работ за истекший месяц.

4.6.Оплата Застройщиком оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании, выставленного Управляющей организацией, счета и подписанного акта выполненных работ, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в настоящем договоре.

4.7.Срок внесения платежей – до 20-го числа месяца, следующего за истекшим.

5.Ответственность сторон

5.1.Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме, причиненных Застройщику, Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2.Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.Срок действия договора

6.1.Настоящий Договор вступает в силу с «09» октября 2020 года и действует до передачи в данном доме Застройщиком всех жилых и нежилых помещений по передаточному акту или иному документу о передаче приобретателям жилых помещений (т.е. до момента такой передачи приобретателям), либо до изменения способа управления жилым домом, либо до выбора иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений жилого дома.

6.2.Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента вступления в силу настоящего договора.

6.3.В случае расторжения договора Управляющая организация за 20 (Двадцать) рабочих дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

6.4.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.Заключительные положения

7.1.Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2.В случае изменения юридического адреса, банковских реквизитов, адреса доставки Стороны обязаны в 3-х дневный срок уведомить друг друга о таких изменениях

7.3.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у Застройщика.

8.Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Застройщик: ООО «Севержилстрой-1» Адрес: (юридический, почтовый): 644052, область Омская, город Омск, улица Челюскинцев, 93 ИНН 5506045573 / КПП 550301001 Телефон/факс: (3812) 28-48-41 / 28-48-44 Банковские реквизиты: р/сч 407 028 102 043 900 00 363 в ПАО ЗАПСИБКОМБАНК г. Тюмень БИК 047102613 к/с 301 018 102 710 200 006 13 E-mail: severgil1@list.ru Генеральный директор _____ /Г.А.Никитин/	Управляющая организация: ООО «Жилищный комплекс Сибири» Юридический адрес: 628449, Российская Федерация, ХМАО-Югра, Тюменская область, г.Лянтор, 1 микрорайон, дом 36/2, кв. 72. Почтовый адрес: 628449, Российская Федерация, ХМАО-Югра, Тюменская область, г.Лянтор, 1 микрорайон, дом 36/2, кв. 98. ИНН 8617031028, КПП 861701001 ОГРН 1128617005000 Банк: Р/с 407 028 109 671 700 085 81 Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО «Сбербанк» г. Тюмень К/с 301 018 108 000 000 006 51; БИК 047102651 ИНН банка 7707083893; КПП банка 860202001 Телефон (факс): 8 (34638) 24-008, 24-200 E-mail: office@gk-sibiri.ru Директор _____ /Н.А. Дармориз/
---	---

