

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень

16.03.2015 г.

ООО «Горжилстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «УК «Финист», именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сухарченко Юрия Аркадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе 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 в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ямская 86 предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в [приложении № 1](#) к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения.
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с

момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключить от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями осуществляющими ремонтно- строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. В течение 20 (двадцать) с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.1.14. Производить механизированную уборку и вывоз снега на придомовой территории, путем выставления собственникам платы по факту выполненных работ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

3.2.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

3.2.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

3.2.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Тюменской области нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

3.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленный действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

3.3.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.3.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

3.3.5. Содействовать Управляющей организации по выявлению неисправностей общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств.

3.3.7. Передать сведения о кредиторской и дебиторской задолженности по Многоквартирному дому по состоянию на 16.03.2015 года.

3.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Размер и порядок оплаты для лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту, собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений

4.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого и нежилого помещения, наниматели жилого и нежилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется согласно Приложению №3, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Ежемесячная плата лица, принявшего от Застройщика помещения, собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Тюмени в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых и нежилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых и нежилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого и нежилого помещения, нанимателями жилого и нежилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

5.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

6.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

6.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 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.

6.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

7. Заключительные положения

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

7.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

8. Реквизиты Сторон:

Застройщик:

Управляющая организация:

ООО «УК «Финист»
Юридический адрес: 625001, г. Тюмень,
ул. Ямская, д. 88/1
Фактический адрес: 625001, г. Тюмень,
ул. Ямская, д. 88/1
ИНН/КПП 7204106336/720301001
р/с 40702810847990002209
в «Запсибкомбанк» ОАО г. Тюмень
к/с 30101810100000000639
БИК 047130639
тел: (3452) 672-968
e-mail: dir.ukfinist@yandex.ru

Директор

Директор

_____/В.К. Самарин/

_____/Ю.А. Сухарченко/

Приложения:

1. Приложение №1 - [Состав](#) и состояние общего имущества в Многоквартирном доме на 1 л.
2. Приложение №2 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме на 2 л..

Приложение №1
к договору на управление многоквартирным домом
№ _____ от 16.03.2015 года

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская 86

1	Адрес многоквартирного дома: г. Тюмень, ул. Ямская, 86;
2	Номер технического паспорта БТИ
3	Год постройки - 2014;
4	Этажность 27;
5	Количество квартир 307;
6	Общая площадь с учетом летних помещений 34969,7 кв. м;
7	Общая площадь жилых помещений без учета летних 21400,7 кв. м;
8	Жилая площадь – 10717,3 кв. м;
9	Общая площадь нежилых помещений 2787,3 кв. м;
10	Площадь помещений общего пользования – 7502,9 кв. м;
11	Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
12	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – ... кв. м;
13	Площадь земельного участка застроенная – ... кв. м;
14	Площадь земельного участка незастроенная – ... кв. м;
15	Кадастровый номер земельного участка 72:23:0214004:436;
16	Фундаменты – железобетон;
17	Стены – железобетонный каркас, кирпич с утеплителем;
18	Перекрытия – монолитное железобетонное;
19	Крыша – мягкая кровля;
20	Полы – керамзитобетонная стяжка
21	Проемы оконные – пластиковые;
22	Проемы дверные – входные металлические;
23	Центральное отопление – от ТЭЦ;
24	Электричество – скрытая проводка;
25	Водопровод – от городской центральной сети;
26	Канализация – сброс в городскую сеть
28	Лифт – один грузопассажирский, два пассажирских;
29	Вентиляция - естественная

Приложение №2
к договору на управление многоквартирным домом
№ _____ от 16.03.2015 года

1. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская 86
- 2.
3. 1. Содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома 20,51 руб. за один квадратный метр помещения, в том числе:
 4. - содержание придомовой территории 0,46 руб.;
 5. - содержание общего имущества 0,59 руб.;
 6. - управление жилым фондом 12,6 руб.;
 7. - фонд развития управляющей компании 1,82 руб.;
 8. - вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов 1,8 руб.;
 9. - содержание и обслуживание лифтового хозяйства (в т.ч. страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифт) 2,76 руб.
 10. - обслуживание домофона 0,48 руб.
 - 11.
 12. 2. Сбор в фонд текущего ремонта в размере 2 руб. за один квадратный метр помещения;
3. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.4.4 договора управления многоквартирным домом № _____ от «16» марта 2015 г., оплачиваются по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора, и могут быть изменены на основании нормативно-правовых актов г. Тюмени или на основании решения другого уполномоченного органа в области регулирования тарифов.