

**ДОГОВОР управления многоквартирным домом №355-ОК-16  
с Застройщиком помещения, расположенного по адресу:**

**Курская область, г. Железногорск, дома 51-53, жилой дом №2 (строительный)**

г. Железногорск Курской области

«03» ноября 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания-4»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице Генерального директора ООО «ЖКУ» Тарасовой Ольги Павловны, действующего на основании Устава и договора об осуществлении полномочий единоличного исполнительного органа, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ГлавСтрой»,** являющееся Застройщиком многоквартирного дома, находящегося по адресу: **Курская область, г. Железногорск, дома 51-53, жилой дом №2 (строительный),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Директора Салова Эдуарда Ивановича, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании: разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №46-301000-22-2016 от 31.10.2016 года;

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и муниципальной собственности.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными нормативно-правовыми актами.

### 2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель Договора- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2 Управляющая организация по заданию Застройщика, по подписанию договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Курская область, г. Железногорск, дома 51-53, жилой дом №2 (строительный),** 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.

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных законодательством РФ норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

-управление жилищным фондом;

[Подпись и печать]

-техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания;  
- санитарное содержание.

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение, вывоз мусора).

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. 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.

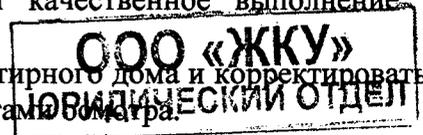
- принять общее имущество в многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение пятнадцати рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2. 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 заключать 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.

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



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

4.5. 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.

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

Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.7. 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.

#### **4.2. Застройщик обязуется:**

4.2.1. В течение пятнадцати рабочих дней с момента подписания договора 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, установленным 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.

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

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

4.2.4. 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.

4.2.5. 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.

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

4.2.7. Застройщик обязуется нести обязательства перед ресурсоснабжающими организациями по оплате потребленных коммунальных услуг до момента подписания с собственником жилого (и/или нежилого помещения) передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Управляющая организация и Застройщик вправе осуществлять иные действия по обслуживанию и контролю за обслуживанием многоквартирного дома, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с 03.11.2016г. действует до 31.12.2016г.



7.2. 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.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

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

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

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

## 10. Реквизиты и подписи сторон:

**Управляющая организация:**

**Застройщик:**

**ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ-4»**

Адрес: 307173, Курская область,

г. Железногорск, ул. Горняков, д.27.

ИНН/КПП 4633037943/463301001,

ОГРН 1154632011929, р/с 40702810133000001893

Отделение № 8596 Сбербанка России, г. Курск,

к/с 3010181030000000606, БИК 043807606.

**ООО «ГлавСтрой»**

Адрес: Россия, 307170 Курская область,

г. Железногорск, ул. Курская, д.33.

ИНН/КПП: 4633019990/463301001

Р/с 40702810533060001200, Отделение

№ 8596 Сбербанка России, г. Курск,

к/с 3010181030000000606.

м.п.

 /Тарасова О.П.

м.п.

 /Салов Э.И.

**ООО «ЖКУ»**  
**ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ**

Кому Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика)

«ГлавСтрой»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

307170, РФ, Курская обл., г. Железнодорожск,

полное наименование организации – для

ул. Курская, д. 33, 9308585000@bk.ru

юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес; адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 31.10.2016

№ 46-301000-22- 2016

**I. Администрация города Железнодорожска**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию ~~построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершеного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности~~ объекта,

Жилая застройка в микрорайоне 12 г. Железнодорожска Курской области. Жилой дом № 2. II - этап строительства – одна блок-секция в осях 1-2

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 46:30:000014:10830

строительный адрес: Курская область, город Железнодорожск, дома 51-53, жилой дом № 2 (строительный).

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство. № RU46301000-53/2/И, дата выдачи 25.08.2016, орган, выдавший разрешение на строительство администрация города Железнодорожска

**II. Сведения об объекте капитального строительства**

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			

Строительный объем – всего	куб. м	19421,8	19421,8
в том числе надземной части	куб. м	18033,28	18033,28
Общая площадь	кв. м	4764,6	4715,6
Площадь нежилых помещений	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	45,8	45,8
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
<b>2. Объекты непромышленного назначения</b>			
<b>2.1. Нежилые объекты</b> (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели			
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	3699,0	3676,9
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м		
Количество этажей	шт.	11	11
в том числе подземных		1	1
Количество секций	секций	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м	60/3699,0	60/3676,9
1-комнатные	шт./кв. м	20/837,2	20/836,6
2-комнатные	шт./кв. м	20/1235,2	20/1224,9
3-комнатные	шт./кв. м	20/1626,6	20/1615,4
4-комнатные	шт./кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	3935,8	4181,0
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		газ, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение	газ, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение

Лифты		шт.	1	1
Эскалаторы		шт.	-	-
Инвалидные подъемники		шт.	-	-
Материалы фундаментов			Монолитные ж/б ростверки по свайному основанию	Монолитные ж/б ростверки по свайному основанию
Материалы стен			кирпич	кирпич
Материалы перекрытий			железобетон	железобетон
Материалы кровли			Icopal Base	Icopal Base
Иные показатели				
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов				
Класс энергоэффективности здания			«В» (нормальный)	«В» (нормальный)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт·ч/м <sup>2</sup>			
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций				
Заполнение световых проемов				

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

от 28.09.2016, кадастровый инженер – Рудяева Елена Ивановна  
№ квалификационного аттестата 46-12-114, выдан Комитетом по управлению  
имуществом Курской области 23.08.2012, сведения о кадастровом инженере внесены  
в государственный реестр кадастровых инженеров 23.08.2012.

**Исполняющий обязанности  
главы города Железногорска**

(должность уполномоченного  
сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)



(подпись)

**Котов Д.В.**

(расшифровка подписи)

“ 31 ” октября 20 16

М.П.