

**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.

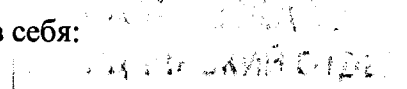
2.2 Управляющая организация по заданию Застройщика, по подписанию договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном 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;



-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.

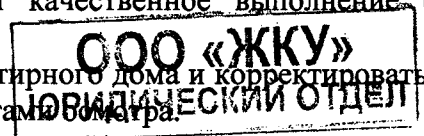
- принять общее имущество в многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение пятнадцати рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

- 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 осмотра.



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,


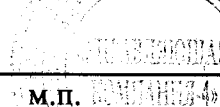
г. Железногорск, ул. Курская, д.33.


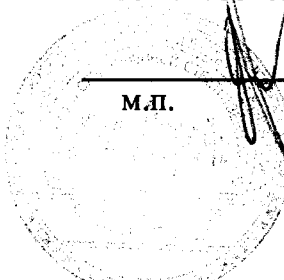
ИНН/КПП: 4633019990/463301001

Р/с 40702810533060001200, Отделение

№ 8596 Сбербанка России, г. Курск,

к/с 3010181030000000606.


_____/Тарасова О.П.
м.п. 


_____/Салов Э.И.
м.п. 

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
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (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			
2.2. Объекты жилищного фонда			
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

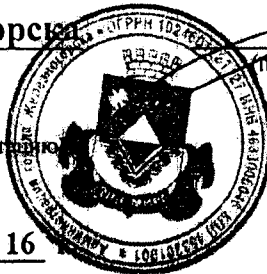
Лифты		шт.	1	1
Эскалаторы		шт.	-	-
Инвалидные подъемники		шт.	-	-
Материалы фундаментов			Монолитные ж/б ростверки по свайному основанию	Монолитные ж/б ростверки по свайному основанию
Материалы стен			кирпич	кирпич
Материалы перекрытий			железобетон	железобетон
Материалы кровли			Icopal Base	Icopal Base
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 ²			
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.