

ДОГОВОР №01 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Хабаровск

"27" ноября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Интер», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Подолякина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Янтарь», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Борзенко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах правообладателей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, на основании выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.11.2023 г. и части 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и помещений, а также осуществлять управление многоквартирным жилым домом (1-ый этап строительства) с подземной автостоянкой по ул. Стрельникова в Краснофлотском районе г. Хабаровска, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0011108:262 (далее по тексту – МКД), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме обязательный перечень коммунальных услуг (Управляющая организация обязуется заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и отопление, электроснабжение (далее по тексту – коммунальные услуги), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на основании права собственности на жилое и нежилое помещение в указанном многоквартирном доме или принявших от застройщика (после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в проектно-технической документации.

1.4. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определяется по фактически понесенным затратам, но не более 40 (сорок) рублей с одного кв.м. жилой и нежилой площади принадлежащих собственникам ежемесячно.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество МКД и составить акт осмотра. В течение пяти дней с момента составления акта осмотра передать Управляющей организации общее имущество МКД и техническую документацию по акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить наличие в МКД горячего и холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и отопления, в соответствии с заключенными при строительстве МКД между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ГВС, ХВС, отопление, прием стоков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24, 25, 26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и до дня

передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в МКД, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания общего имущества МКД.

2.1.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет акт. В акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации общего имущества МКД. Акт составляется комиссией в составе представителей Застройщика, и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в указанном акте.

2.2.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть общее имущество многоквартирного дома, подписав с Застройщиком акт осмотра технического состояния общего имущества МКД, в котором указать все замечания и недостатки общего имущества МКД. Принять от Застройщика МКД дом по акту приема-передачи здания (сооружения). Одновременно с подписанием акта приемки-передачи дополнительно составить и подписать акт приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ИТП, инженерных сетей и оборудования (ГВС, ХВС, отопления, канализации, электрических сетей), при составлении данного акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

2.2.3. Осуществлять управление МКД со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту, технической документации.

2.2.4. Со дня подписания правообладателями акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли общего имущества МКД предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.5. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.6. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.7. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении МКД и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему договору.

2.2.8. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии МКД и территории (проведение системы технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

2.2.9. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования МКД.

2.2.10. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий настоящего договора.

2.2.11. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, вывоз твердых бытовых отходов, вывоз строительного мусора, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги.

До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

2.2.12. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.13. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в МКД. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.14. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.2.15. Осуществлять допуск правообладателей жилых и нежилых помещений, до оформления права собственности на объект недвижимости, с момента подписания акта приема-передачи помещения с застройщиком и заключения договора управления МКД.

2.2.16. С момента подачи тепловой энергии в МКД, взимать платежи за предоставленную коммунальную услугу с правообладателей.

2.2.17. Ежегодно предоставлять Застройщику отчет о выполнении настоящего Договора в первой половине года, следующей за истекшим годом. Отчет считается утвержденным и принятым Застройщиком, если в течение 15 дней после его предоставления в Управляющую организацию не поступили возражения от Застройщика.

2.2.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора, после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, за работы, выполненные по настоящему договору.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых помещений многоквартирного дома.

3. Расчеты сторон.

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным разъяснением причин отказа.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику изменяется соразмерно переданным Правообладателям площади жилых помещений.

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

3.7. Стоимость услуг Управляющей организации подлежащей оплате по настоящему договору, при упрощенной системе налогообложения НДС не облагается.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. На основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до принятия на общем собрании собственников помещений решения о выборе способа управления многоквартирным домом и заключения договора управления данным многоквартирным домом с управляющей организацией.

4.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

5. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации список Подрядчиков с указанием контактных телефонов ИТР (инженерно-технических работников), которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за строительство конструктивных элементов и технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

5.2. Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного акта. В акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения.

Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации.

5.3. До составления акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

6. Ответственность сторон и прочие условия

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. Любая из сторон настоящего Договора, не исполнившая принятых обязательств исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

6.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в арбитражном суде Хабаровского края.

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон и для органа осуществляющего государственный надзор в сфере деятельности по управлению жилыми многоквартирными домами.

7. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО «Интер» ОГРН: 109 2722 003483	Управляющая организация: ООО УК «Янтарь» ОГРН: 114 2721 005239, ОКВЭД: 70.32
Юридический адрес : 680009, г. Хабаровск, ул. Пугачева, дом 10 оф.408 р/счет № 407 0281 0770000029740 к/счет № 301 018 106 000 000 00608 ИНН: 2722085536, КПП: 272401001 БИК 040 813 608 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск	Юридический адрес : 680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 45. <u>местонахождение</u> : 680013, г. Хабаровск, ул. им. Лейтенанта Орлова С.В., дом № 8 офис 1 р/счет № 407 028 108 700 000 19650 к/счет № 301 018 106 000 000 00608 ИНН : 272 121 06 32, КПП : 272 101 001 БИК 040 813 608 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск
Генеральный директор  _____ Подолякин П.А. 	Директор  _____ Борзенко С.В. 