ДОГОВОР

на управления жилищным фондом

г. Воронеж «27» ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.», действующее на основании Разрешения №36-RU36302000-220-2015 от 23.11.2015г. на ввод объекта в эксплуатацию построенного жилого дома поз. 5/2, расположенного по адресу: г. Воронеж, бульвар Победы, 46б, в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Куликова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-Домсервис»**, в дальнейшем именуемое «Управляющая компания», в лице заместителя директора Куликова Вячеслава Ивановича, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» передает «Управляющей компании» функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Воронеж, бульвар Победы, 46б (далее жилой дом) в целях:

- обеспечения реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжением общим имуществом в жилом доме;
- осуществления деятельности по содержанию и сохранению недвижимости в жилом доме;
- распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния имущества в жилом доме;
- обеспечение собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами установленного качества;
- обеспечения управления общим имуществом в жилом доме.

1.2. К общему имуществу в жилом доме относятся:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая электрощитовые, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
1.3. «Застройщик» поручает, а «Управляющая компания» осуществлять управление жилым домом и закрепленной за ним территорией, осуществлять учет имущества, находящегося в управлении в соответствии с правилами бухгалтерского учета и с оформлением всей необходимой для этого документации, а также поручает организовывать гражданам, проживающим в жилом доме, жилищных и коммунальных услуг. «Управляющая компания» самостоятельно решает все вопросы, входящее в ее компетенцию, в силу закона, Устава и настоящего Договора.

2. Права и обязанности «Сторон».

2.1. «Застройщик обязан»:
2.1.1. Передать «Управляющей компании» до сдачи жилого дома в эксплуатацию информацию об общей и жилой площади дома, количестве квартир, перечень внутриквартирных объектов инженерной инфраструктуры, список физических и юридических лиц, являющихся дольщиками жилого дома.
2.1.2. Обеспечить до ввода жилого дома в эксплуатацию своевременную передачу «Управляющей компании» технической и исполнительной документации по передаваемому жилому дому и внутриквартальным инженерным сетям и коммуникациям и акт приема-передачи объекта в эксплуатацию.
2.1.3. Обеспечить обслуживание и оплату содержания жилого дома и внутриквартальных сетей до подписания акта приема-передачи их на эксплуатацию и техническое обслуживание «Управляющей компании».
2.1.4. Установить совместно дату заселения жилого дома после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.2. «Управляющая компания» обязана:
2.2.1. После совместно определенной даты заселения жилого дома подписать с «Застройщиком» акт приема-передачи жилого дома и внутриквартальных объектов инженерной инфраструктуры.
2.2.4. В пятидневный срок с момента подписания акта приема-передачи жилого дома, но в любом случае, не позднее даты заселения, обеспечить подписание договора между «Управляющей компанией» и специализированными организациями на поставку тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды и предоставление других услуг.
2.2.5. Совместно с «Застройщиком» организовать заселение жилого дома, обеспечить заключение договоров на обслуживание между «Управляющей компанией» и собственниками помещений.
2.2.6. Выполнять функции по управлению жилым домом.
2.2.7. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации.
2.2.8. Обеспечить собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.9. Обеспечить выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в жилом доме, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории, вывозу бытового мусора.
2.2.10. Осуществлять контроль за соблюдение собственниками помещений своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в жилом доме по платежам.
2.2.11. В случае обнаружения дефектов в строительных конструкциях и инженерных системах своевременно сообщать «Застройщику» о необходимости устранения дефектов.
2.3. Стороны обязуются при исполнении условий настоящего договора поддерживать рабочие контакты и принимать все необходимые меры для обеспечения эффективности их совместной деятельности.

3. Порядок оплаты.

3.1. Застройщик производит оплату в рамках настоящего договора до передачи дома Управляющей компании за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).
3.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается Управляющей компанией в соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжаюших организаций, с учетом порядка определения платы за коммунальные услуги, указанном в Жилищном кодексе РФ и соответствующих Постановлениях Правительства РФ.
3.3. Объем коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
3.4. В случае подписания Акта приема-передачи помещения, обязанность по возмещению затрат за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, возлагается на Участника строительства (Собственника), соразмерно его доле в общем имуществе.
3.5. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Участник строительства (Собственник) обязан произвести оплату не позднее 20-го числа месяца, следующего за текущим расчетным периодом.
3.6. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании единого платежного документа, представляемого Участнику строительства (Собственнику) Управляющей компанией. При этом Участник строительства (Собственник) самостоятельно оплачивает услуги кредитных и иных организаций, осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.
3.7. Не использование Участником строительства (Собственником) жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон.

4.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне, причиненные таким неисполнением убытки.
4.2. Взыскание убытков не освобождает Сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств по договору.

4.3. Споры и разногласия между Сторонами регулируются путем переговоров, направлением письменных претензий, которые другая Сторона обязана рассмотреть в течение пятнадцати дней с момента получения.
4.4. В случае не достижения соглашения, споры рассматриваются арбитражным судом Воронежской области.

5. Прочие условия договора.

5.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу с момента подписания Сторонами, и заключен до момента расторжения договора по обоюдному соглашению сторон.
5.2. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
5.3. При избрании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома ООО «К.И.Т.-Домсервис» в качестве Управляющей компании, данный договор теряет свою силу с момента вступления в силу решения общего собрания.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Застройщик **ООО предприятие «ИП К.И.Т»** 394008 г. Воронеж, ул. Вл Невского, д. 176 ОГРН 1023601547353 ИНН 3662053761, КПП 366201001 р/с 40702810313360116551 7 в Центрально-Черноземном банке СБ РФ г. Воронеж к/с 30101810600000000681, БИК 0422007681 **Директор** **Куликов И.И.**	**Управляющая компания** **Общество с ограниченной ответственностью «К.И.Т.-домсервис»** Юридический адрес: 394005, г.Воронеж, Московский проспект, д. 147 В ИНН 3662193198; КПП 366201001 ОГРН 1133668039823 р/с 40702810508390000278 в филиале ВоРУ ОАО МИнБ г. Воронежа к/с 30101810700000000895 БИК 042007895 **Зам. директора** **Куликов В.И.**