ДОГОВОР

на управление жилищным фондом

г. Воронеж «01» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.», в дальнейшем именуемое **«Застройщик»,** в лице директора Куликова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Эра ИТ»**, в лице заместителя директора Куликова Вячеслава Ивановича, в дальнейшем именуемое **«Управляющая организация»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании Разрешения № 36-RU-36302000-084-2020 от «30» сентября 2020г. на ввод объекта в эксплуатацию построенного жилого дома поз. 8, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Академика Конопатова, д. 17, 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 организации» функции по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Воронеж, ул. Академика Конопатова, д. 17 (далее жилой дом) в целях:

- обеспечения реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению 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 обществом в жилом доме.

1.2. К общему имуществу в жилом доме относится:

а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

в) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения

беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3. «Застройщик» поручает «Управляющей организации» 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, жилищные и коммунальные услуги. «Управляющая организация» самостоятельно решает все вопросы, входящее в его компетенцию, в силу закона, Устава и настоящего Договора.

2. Права и обязанности «Сторон»

2.1.«Застройщик» обязан:

2.1.1. Передать «Управляющей организации» 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 организации» технической и исполнительной документации по передаваемому жилому дому и внутриквартальным инженерным сетям и коммуникациям и акта приема-передачи объекта в эксплуатацию.

2.2. «Управляющая организация» обязана:

2.2.1. В установленные законом сроки направить заявку в ресурсоснабжающие организации для заключения договора между «Управляющей организацией» и специализированными организациями на поставку тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды и предоставление других услуг.

2.2.2. Совместно с «Застройщиком» организовывать заселение жилого дома, обеспечить заключение договоров на обслуживание между «Управляющей организацией» и собственниками помещений.

2.2.3. Выполнять функции по управлению жилым домом.

2.2.4. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и прочей документации

2.2.5. Обеспечить собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.6. Обеспечить выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в жилом доме, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории.

2.2.7. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений своих

обязательств по содержанию и использованию общего имущества в жилом доме по платежам.

2.2.8. 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. Обязанность по внесению оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у «Застройщика» (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданным иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальных услуг возникает у Участника строительства (Собственника), принявшего от «Застройщика» (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и иным способом, установленным Жилищным кодексом РФ и соответствующими Постановлениями Правительства РФ.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 22,17 рублей за один квадратный метр, в том числе:

техническое обслуживание – 16,88 руб./ кв.м.

техническое обслуживание лифта – 5,04 руб./ кв.м.

техническое освидетельствование лифта – 0,25 руб./ кв.м.

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, предоставляемого Участнику строительства (Собственнику) Управляющей организацией. При этом Участник строительства (Собственник) самостоятельно оплачивает услуги кредитных и иных организаций, осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.7. Неиспользование Участником строительства (Собственником) жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. «Сторона», не исполнившая или ненадлежащим 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». Регулируется 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 «Эра ИТ» в качестве Управляющей организации, данный договор теряет свою юридическую силу с момента вступления в силу решения общего собрания.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.»

Юридический адрес: 394077, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 17Б.
ИНН 3662053761 КПП 366201001
р/с 40702810313360116517
в Центрально - Черноземном банке СБ РФ г. Воронеж
к/с 30101810600000000681
БИК 042007681

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной ответственностью «Эра ИТ»

Юр. адрес: 394005, г. Воронеж, Московский проспект, д. 147В
ИНН 3662193198 КПП 366201001
ОГРН 1133668039823
р/с 40702810213000009932
в Центрально-Черноземном банке Сбербанка РФ г. Воронежа
к/с 30101810600000000681
БИК 042007681

Директор _____ **/Куликов И.И./**

Заместитель директора _____ **/Куликов В.И./**