Договор
о передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом по адресу: «Жилой комплекс по ул. Красный Путь – 6-я Северная в Советском административном округе г. Омска. Дом № 15/2» (644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105Б)

г. Омск «27» ноября 2019 года

Жилищно-строительный кооператив «Красный путь – 15/2», в лице **председателя правления** , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** (Сторона 1), с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Веста» (Сторона 2), в лице директора Корючина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом по адресу: **«Жилой комплекс по ул. Красный Путь – 6-я Северная в Советском административном округе г. Омска. Дом № 15/2» (644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105Б)** (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор подписан в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Федеральным законом от 29.12.2004. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и иными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Основанием для заключения настоящего соглашения является:

• правоотношения его Сторон – Застройщика, Заказчика и Управляющей компанией, возникающие на основе взаимной договорённости Сторон в качестве условий Договора и на основе (по результатам) исполнения Сторонами настоящего договора условий и положений такового;

Исходно-разрешительная документация:

• Разрешение на строительство № 55-ru55301000-181-2016 объекта капитального строительства **«Жилой комплекс по ул. Красный Путь – 6-я Северная в Советском административном округе г. Омска. Дом № 15/2» (644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105Б).**

• земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:8265, общая площадь здания – 10 242,5 кв.м., в том числе: площадь общего имущества в многоквартирном доме – 2 456,3 кв.м., площадь встроенных помещений (офисов) – 639,1 кв.м.; общая площадь жилых помещений (за искл. балконов, лоджий, веранд и террас) – 5 477,0 кв.м. Количество этажей - 17, в том числе подземных – 1; количество квартир - 112. Жилой дом расположен по адресу **«Жилой комплекс по ул. Красный Путь – 6-я Северная в Советском административном округе г. Омска. Дом № 15/2» (644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105Б)** введен в эксплуатацию на основании Распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска № 1799 от 27 ноября 2019 года и о выдаче Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 55-ru55301000-2528-2019 от 27.11.2019г.

1.3.**Целью заключения настоящего договора является:**

• обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме и пользования квартирами и нежилыми помещениями будущими собственниками помещений в Многоквартирном доме;

• надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

• реализации вопросов пользования общим имуществом в Многоквартирном доме

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. Управляющая компания - Общество с ограниченной ответственностью «УК «Веста» - коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным для управления и обслуживания общего имущества в многоквартирном доме, то есть без самостоятельной

эксплуатации, технического и санитарного содержания, и оказания коммунальных услуг.

2.2. Застройщик - Жилищно-строительный кооператив «Красный путь – 15/2», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, осуществляющий строительство (создание) объекта капитального строительства (далее - Многоквартирный дом)

2.3. Многоквартирный дом - индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир и нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

2.4. Собственник жилого и/ или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.5. Состав общего имущества - общее имущество Многоквартирным домом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющихся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, в данном доме, внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, в том числе сеть уличного (дворового) освещения, расположенные на указанном земельном участке.

2.6. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2.7. Содержание общего имущества Многоквартирным домом - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддерживанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает:

- Уборку общего имущества Многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов;
- Содержание придомовой территории (подметания земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора, на контейнерных площадках, уход за земельными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка;
- Вывоз и размещение твёрдых бытовых отходов на городской свалке;
- Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учёта, а также технических помещений дома.

2.8. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Многоквартирным домом для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, включает:

- Текущий ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;
- Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования и на придомовой территории.
- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания приступает к управлению Многоквартирным домом с даты ввода его в эксплуатацию на основании соответствующего правового акта уполномоченного органа власти.

3.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя:

3.2.1. Обеспечение будущих собственников квартир и нежилых помещений

коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах будущих собственников квартир и нежилых помещений, осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

3.2.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Начисление и сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные услуги с будущих собственников квартир и нежилых помещений, с момента подписания ими передаточных актов квартир и нежилых помещений с Застройщиком.

4.ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирного дома согласно настоящему Договору с даты, указанной в п. 3.1.настоящего Договора.

4.1.2. В ходе управления Многоквартирными домами соблюдать действующие правовые акты, регламентирующие процедуры управления многоквартирными домами, а также соблюдать Устав Управляющей компании и иные документы, регламентирующие деятельность управляющей компании.

4.1.3. Договоры на горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) Многоквартирными домами и прочие договоры, связанные с управлением Многоквартирными домами, должны быть заключены Управляющей организацией в установленные сроки.

4.1.4. Обеспечить функционирование аварийно-диспетчерской службы.

4.1.5. Провести осмотры технического состояния инженерного оборудования (в том числе приборов учёта) в Многоквартирном доме и принять на техническое обслуживание управляющей компании все инженерные системы и коммуникации, оборудование, выполненные и установленные генеральным подрядчиком в ходе строительства для обеспечения функционирования Многоквартирным домом, в том числе:

- внутридомовые кабельные линии, внутридомовые электрические сети до входных зажимов квартирных счетчиков;

- внутренние сети теплоснабжения Многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: **«Жилой комплекс по ул. Красный Путь – 6-я Северная в Советском административном округе г. Омска. Дом № 15/2» (644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. 105Б)** от стены Многоквартирного дома до вводных задвижек теплового узла и тепловой узел с приборами учета;

- внутридомовые сети теплоснабжения и горячей воды в Многоквартирном доме;

- внутридомовые сети канализации Многоквартирного дома;

- водомерные рамки и внутренние сети водоснабжения в Многоквартирном доме;

Приём и перечень указанных сетей и оборудования оформляются соответствующими актами приёма-передачи. Указанные акты, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.7. Контроль, за эксплуатацией и содержанием Многоквартирного дома осуществляет Управляющая организация.

С момента ввода в эксплуатацию многоквартирного Дома пайщики ЖСК «Красный Путь -15/2» и будущие собственники нежилых помещений в Многоквартирном доме несут бремя расходов общего имущества и риск случайной гибели или случайного повреждения каждой отдельной квартиры и нежилого помещения в Многоквартирных домах.

1. Обеспечивать надлежащее выполнение работ по обслуживанию, содержанию Многоквартирного дома и придомовой территории в рамках границ земельного участка.

2. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов, пайщиков ЖСК «Красный Путь - 15/2» и будущих собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме при

установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме. В случае нарушения прав и законных интересов будущих собственников ответственность за данное нарушение несёт Управляющая компания в соответствии с Жилищным Законодательством.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Осуществлять управление Многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством, Уставом и настоящим Договором;

4.2.2. Своевременно получать от будущих собственников, с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома плату за оказание услуг.

Весь перечень услуг согласуется Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.1 Застройщик обязуется:

5.1.1. Получить оформленный надлежащим образом правовой акт уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома.

5.1.2. Передать все документы и информацию, необходимые для осуществления функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе своевременно информировать с предоставлением копий документов о владельцах помещений (передавать копии актов приемки помещений). Перечень документов подлежащих передаче управляющей компании согласовывается Сторонами дополнительно.

5.1.3. Соблюдать «Порядок организации работ по выдаче разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок», утв. Приказом Федеральной Службы по экологическому, технологическому и атомному надзору 07.04.2008 г. № 212.

5.1.4. Передать Управляющей компании полученный от Заказчика строительства технический отчет о тепловых испытаниях отопительных систем, с определением теплозащитных свойств ограждающих конструкций и теплоаккумулирующей способности здания .

5.1.5. Предоставить сведения о земельном участке под многоквартирным домом, инструкцию по эксплуатации, проектную, техническую и иную документацию, связанную с управлением.

6. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Стороны пришли к соглашению, что с момента получения правового акта уполномоченного органа власти о разрешении ввода в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома расходы по обеспечению Многоквартирного дома коммунальными услугами несут пайщики ЖСК «Красный Путь – 15/2» и будущие собственники нежилых помещений в Многоквартирном доме.

6.2. Расходы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирных домов, содержание квартир и нежилых помещений, обеспечению их коммунальными услугами с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством Многоквартирных домов принимают на себя пайщики ЖСК «Красный Путь – 15/2» и будущие собственники нежилых помещений в Многоквартирном доме.

6.3. Размер платы за содержание жилья определяется в размере, рекомендуемом органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда, при этом учитывается степень благоустройства многоквартирного дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в

порядке, установленном законодательством.

7.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Омской области.

8.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, но не ранее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и действует в течение трех календарных месяцев.

8.2. Настоящий договор может быть продлен путем подписания сторонами Дополнительного соглашения являющегося неотъемлемой частью настоящему договора.

8.3. Договор подлежит досрочному расторжению в случае выбора собственниками способа управления многоквартирным домом либо по соглашению сторон.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
Жилищно-строительный кооператив «Красный Путь – 15/2»
ИНН 5503166890, КПП 550301001
ОГРН 1165543080086
Место нахождения: 644043, г. Омск, ул. Тарская, д. 13А, пом. 62
р/счет 40703810400290000071
в ф-л ГПБ (АО) в г. Новосибирск
к/сч. 30101810400000000783
БИК 045004783

Председатель Правления

_____ /

М.П.

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания «Веста»
ИНН 5507263616, КПП 550101001
ОГРН 1185543021531
Юр. адрес: 644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д. № 105, корп. 1, офис 4/3
р/сч 40702810745000011066
к/сч 30101810900000000673
Омское отделение № 8634 ПАО Сбербанк г. Омск
БИК 045209673
Почтовый адрес: 644033, г. Омск, а/я 2824
e-mail: yk-vesta55@mail.ru
тел./факс: +7 (3812) 21-52-34

Директор

_____ /В.П. Корючин/

М.П.