Договор
передачи функций (полномочий) по управлению многоквартирным домом
по адресу: г. Омск, ул. Красный путь дом 101 корпус 3

г. Омск «07» ноября 2018 г.

ЖСК «Серебряный берег – дом 5», именуемый в дальнейшем **Застройщик,** в лице **председателя правления** , действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста», в лице директора Андрейчикова Геннадия Петровича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

1.2. 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 «Управляющая компания «Веста» коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным для управления и обслуживания общего имущества в многоквартирном доме и оказания коммунальных услуг.

2.2. Застройщик - ЖСК «Серебряный берег – дом 5», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** обеспечивающий 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 Многоквартирного дома, 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, расположенные на указанном земельном участке.

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

2.7. Содержание общего имущества Многоквартирного дома - 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 и пр.;
- Содержание придомовой территории (подметания земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора, на контейнерных площадках, уход за земельными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка и пр.);
- Вывоз и размещение твёрдых бытовых отходов на городской свалке;
- Обслуживание технических устройств и оборудования Многоквартирного дома, в том числе лифтов 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.
- 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 организация по заданию Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Красный Путь, дом 101 корпус 3:

- пайщикам ЖСК «Серебряный берег – дом 5» с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию,
- инвесторам, 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 помещений с момента возникновения права собственности на помещение,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управление Многоквартирным домом включает в себя:

3.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

3.2.2. Начисление и сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. Обеспечение будущих собственников квартир и нежилых помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе выбор ресурсоснабжающих организаций, осуществляется в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. В ходе управления Многоквартирным домом соблюдать действующие правовые акты, регламентирующие процедуры управления многоквартирным домом, а также соблюдать Устав Управляющей компании и иные документы, регламентирующие деятельность управляющей компании.

4.1.2. Заключить в соответствии с законодательством и в интересах владельцев (собственников) помещений в Многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме. До момента ввода в эксплуатацию законченного

строительством Многоквартирного дома Управляющая компания согласовывает и оформляет с ресурсоснабжающими организациями акты границ балансовой принадлежности сетей и другие документы, необходимые для заключения в последующем Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.3. Договоры на предоставление коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры, связанные с управлением Многоквартирным домом, 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 баланс управляющей компании все инженерные системы и коммуникации, оборудование, выполненные и установленные Застройщиком в ходе строительства для обеспечения функционирования Многоквартирного дома, в том числе:

- Внутридомовые кабельные линии, внутридомовые электрические сети до входных зажимов квартирных счетчиков;
- Внутренние сети теплоснабжения в Многоквартирном доме 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 Многоквартирного дома;

Приём и перечень указанных сетей и оборудования оформляются соответствующими актами приёма-передачи, подписываемые уполномоченными представителями Управляющей компании и Застройщика. Указанные акты, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.6. Контроль, за эксплуатацией и содержанием Многоквартирного дома осуществляет Управляющая компания.

4.2. Управляющая компания вправе:

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

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1.Обеспечить строительство Многоквартирного дома и 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. Перечень документов подлежащих передаче Управляющей компании согласовывается Сторонами дополнительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирных домах возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания настоящего договора сторонами.

Договор заключен на срок – до выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений, в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Договор подлежит досрочному расторжению в случае проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании органом местного самоуправлении для управления Многоквартирным домом в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
Жилищно-строительный кооператив «Серебряный берег – дом 5»
ИНН 5503248857, КПП 550301001
ОГРН 1145543012108
Место нахождения: 644043, г. Омск, ул. Тарская, д. 13А
р/счет 40703810000290000060
в ф-л ГПБ (АО) в г. Новосибирск
к/сч. 30101810400000000783
БИК 045004783

Председатель правления

_____ /

м.п.

Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания «Веста»
Юр. адрес: 644112, г. Омск, ул. Степанца, д. 3, корп. 1, офис 1П
Адрес места нахождения: 644112, г. Омск, ул. Степанца, д. 3, корп. 2
кор.счет 30101810900000000673
р/счет 40702810745000011066
Омское отделение № 8634 ПАО «Сбербанк России» г. Омск
БИК 045209673
ИНН 5507263616, КПП 550701001
ОГРН 1185543021531
тел./факс: (3812) 66-02-58

Директор

_____ /Г.П. Андрейчиков/

м.п.