ДОГОВОР №21-ТО
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новый Уренгой «20» апреля 2015 г.

Открытое акционерное общество «Инженерно-строительная компания», именуемое в дальнейшем «***Заказчик***», в лице генерального директора Гарибовой Юлии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Северный дом", именуемое в дальнейшем **"Управляющая компания"**, в лице генерального директора Поповой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Для целей настоящего договора Стороны пришли к соглашению использовать термины и понятия в следующих значениях:

1.1. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом по адресу: г. Новый Уренгой, пр. Губкина дом 26, общей площадью 18 037,9 м2, в т.ч. общая площадь жилых помещений – 15366,5 м2, нежилых помещений 2671,4 м2.

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности или ином законном основании помещением, находящимся в Многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3 Исполнители- организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам услуг по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и т.д. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. «Общее имущество многоквартирного дома» - принадлежащие собственникам, на праве общей долевой собственности, 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Застройщик передает Управляющей компании функции по выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечню и периодичности работ, утвержденных постановлением Главы г.Новый Уренгой от 11.12.2007 г. №262 «Об утверждении перечня и периодичности работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений» (далее – Постановление от 11.12.07 г. №262) (Приложение №1), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, до выбора Собственниками способа управления Многоквартирным домом.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором и договорами, заключаемыми с Собственниками помещений Многоквартирного дома, в том числе:

- принять Многоквартирный дом от Застройщика по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора.
- приступить к выполнению настоящего Договора с момента подписания акта приема-передачи Многоквартирного дома на обслуживание между Управляющей компанией и Застройщиком;
- обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме;
- обеспечить выполнение Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- в пределах своей компетенции представлять законные интересы Застройщика и/или Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- принимать от Собственников помещений Многоквартирного дома плату за жилищные услуги.

3.1.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Своевременно уведомлять Собственников помещений Многоквартирного дома об изменении тарифов.

3.1.4. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, председателю совета многоквартирного дома.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Не позднее даты заключения настоящего договора обеспечить передачу Управляющей компании Многоквартирного дома на обслуживание и технической документации на Многоквартирный дом.

3.2.2. Обеспечить заключение Собственниками самостоятельных договоров на управление Многоквартирным домом с Управляющей компанией.

3.2.3. Возмещать Управляющей компании расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома, пропорционально площади помещений Многоквартирного дома, которые не переданы по акту приема-передачи участникам долевого строительства, либо являются собственностью Застройщика в порядке, определяемом пунктом 5.2 настоящего Договора.

3.2.4. В 5-ти дневный срок с момента подписания актов приема-передачи помещений Объектов долевого строительства предоставлять Управляющей компании информацию о факте передачи помещений (акт приема-передачи помещения).

4. Права Сторон

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Застройщика.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по договорам управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ и иными актами действующего законодательства.

5. Финансовые условия и порядок расчётов

5.1. Плата за услуги Управляющей компании за управление Многоквартирным домом по управлению Многоквартирным домом вносится непосредственно Собственниками, согласно Постановления Главы города Новый Уренгой от 31.03.2008 г. №70.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом и составляет 43 (Сорок три) рубля 03 коп., с учетом НДС- 18%, за 1 (один) квадратный метр общей площади.

Утилизация твердых бытовых отходов составляет 1 (Один) рубль 01 коп., с учетом НДС 18%, за 1 квадратный метр общей площади.

5.3. Расчеты за выполненные работы и услуги производятся на основании счета, универсального передаточного документа (УПД), который Управляющая компания направляет Застройщику, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.4. Второй экземпляр надлежаще оформленного УПД Застройщик обязан вернуть в адрес Управляющей компании в течение 5календарных дней.

5.5. В случае невозвращения Застройщиком подписанного УПД и не предоставления мотивированного отказа от подписания данного документа в течение 5 дней с момента получения, работы считаются выполненными надлежащим образом и принятыми Застройщиком.

5.6. В случае передачи части помещений иному лицу, размер платы за выполненные работы и оказанные услуги подлежит корректировке без оформления дополнительного соглашения.

5.7. Неиспользование Застройщиком Многоквартирного дома помещений, не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.8. В случае, если Застройщик понесет расходы, подлежащие оплате за счет Собственников (с даты приема-передачи помещения), Управляющая компания обязуется возместить Застройщику указанные расходы в срок не позднее 15 рабочих дней с момента получения соответствующего требования о Застройщика с последующим отнесением их на Собственника.

6. Ответственность Сторон. Изменение Договора и разрешение споров

6.1. Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству.

6.2. Договор может быть изменён по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7. Условия и порядок расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. В этом случае Договор будет считаться прекращённым (расторгнутым) по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Застройщиком соответствующего письменного уведомления в адрес Управляющей компании.

7.3. После расторжения Договора учётная, расчётная, техническая документация, материальные ценности передаются председателю правления ТСЖ, новой управляющей компании.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента заключения договора управления Многоквартирным домом с выбранными управляющей организацией, ТСЖ.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Реквизиты и подписи Сторон

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Открытое акционерное общество «Инженерно-строительная компания»
ИНН 8904892535 КПП 890401001
Юридический адрес: 629305, ЯНАО, город Новый Уренгой, ул. Юбилейная дом 5
Почтовый адрес: 629307, ЯНАО, город Новый Уренгой, ОПС №7 а/я 4
Тел: +7 (3494) 92-52-25, Факс: +7 (3494) 92-52-33
Банковские реквизиты: Р/с 40702810500190001156, К/с 30101810271020000613, БИК 047102613
Банк «ЗАПСИБКОМБАНК» ПАО г. Тюмень

Генеральный директор **Гарибова Юлия Игоревна**

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом»
ИНН 8904062693 КПП 890401001
Юридический адрес: 629300 ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 4 корп.2
Почтовый адрес: 629300 ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Интернациональная дом 6, а/я 846
р/с № 40702810867400000278 к/с 30101810800000000651 БИК 047102651
Западно-Сибирский Банк ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень
тел./факс 8(3494) 925-400

Генеральный директор **Попова Татьяна Александровна**