

# ДОГОВОР № 1 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Якутск

«15» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РДР Групп» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Антипкиной Татьяны Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация многоквартирными домами «Аврора», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора ОАО ИФК «РФА-Инвест» Григорьева Бориса Егоровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах собственников, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. 203 корпус 6 (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Застройщик за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме (исходя из тарифов утвержденных в законодательном порядке для жилых помещений), после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг предоставляемых по настоящему Договору определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме коммунальных услуг, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 3.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в

эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе представителей Застройщика, представителей генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.2.2. В течение двух дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.4. В течение 2-х календарных дней после заключения настоящего Договора, предоставить Застройщику документ о выборе Правообладателями Управляющей организации в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ.

2.2.5. В течение 2-х календарных дней после заключения настоящего Договора, заключить договора с энергоснабжающими организациями, для надлежащего предоставления коммунальных услуг. Представить копии заключенных договоров Застройщику.

2.2.6. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту и переданной технической документации, определенной в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.2.7. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.8. Компенсировать Застройщику затраты на обеспечение Многоквартирного дома коммунальными услугами с учетом положений пункта 1.1 договора по тарифам для населения, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах в части переданных Застройщиком правообладателям жилых и нежилых помещений с учетом собранных с правообладателей в кассе Управляющей организации денежных средств.

2.2.9. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.10. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.11. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.12. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.13. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров).

2.2.14. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

2.2.15. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.2.16. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги. До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

2.2.17. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.18. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.2.19. Управляющая организация обязана присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

2.2.20. Управляющая организация заключает договора на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

### **2.3. Управляющая организация имеет право:**

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора (Приложение № 1), после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам обеспечения дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

### **3. Расчеты сторон.**

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении № 1, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным (на основании Приложения № 1) разъяснением причин отказа.



3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация на основании Приложения № 1 выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставаемых Застройщику на основании Приложения № 1 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

#### **4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.**

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 10 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 5 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Якутска.

#### **6. Дополнительные условия**

6.1. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей компании по актам.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №2 - Перечень передаваемой технической документации.

#### **7. Взаимодействие при аварийных ситуациях.**

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. Застройщик передает Управляющей организации список Подрядчиков с указанием контактных телефонов ИТР (инженерно-технических работников), которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за

строительство конструктивных элементов и технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

## 8. Реквизиты и подписи сторон.

### Застройщик: ООО «РДР Групп»

Адрес: 677000, РС (Я), г. Якутск,  
ул. Орджоникидзе, 36/1, оф. 604 тел: 403-969,  
ИНН 1435245255/КПП 143501001,  
ОГРН 1111435009762,  
р/с 40702810639000000172,  
к/с 30101810700000000820,  
БИК 049805820,  
Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Якутске г. Якутск

### Управляющая организация: ООО МД «Аврора»

Адрес: 677005, РФ, РС (Я), г. Якутск,  
ул. Курашова, д.46, тел: 428-758  
ИНН 1435163242,  
р/с 40702810476000170673,  
в АК СБ РФ (ОАО) Якутское отделение 8603  
дополнительный офис № 060,  
к/с 30101810400000000609,  
БИК 049805609



/Т.С. Антипкина/



/Б.Е. Григорьев/

Договор согласован без учета приложения № 1  
Просим доказать тарифы со ссылкой на нормативные документы.

Директор ОАО РДР Групп»



Т.С. Антипкина

