

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 0-7

г. Мытищи

«07» 11/01/2008 г.

ООО «Жилищно-коммунальное объединение «Город» (ООО «ЖКО «Город»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Чуева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья «Перспектива», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Гилюян Саркис Ларвентович, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Товарищество передает Управляющей Организации права и обязанности по управлению эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома с инженерным оборудованием и придомовой территорией с элементами благоустройства, расположенного по адресу: *Московская обл., г. Мытищи, ул. Рождественская, д.7.*(строительный адрес: Московская обл., г. Мытищи, мкр.25 корпус 4А; 4Б; 4В (далее – «Объект»)), перечень которого указан в Акте приема-передачи, а Управляющая организация принимает на себя данные права и обязанности с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (т.е. с даты утверждения Администрации городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района).
- 1.2. Общее имущество Объекта передается в управление по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
- 1.3. Передача общего имущества Объекта в управление не влечет перехода права собственности на общее имущество к Управляющей Организации.

2. Обязанности Сторон

- 2.1. Управляющая организация обязуется:
 - 2.1.1. Подписать Договоры Управления с собственниками*, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте, уполномочивающие Управляющую Организацию заключить от лица и за счет собственников, арендаторов, нанимателей договоры с жилищно-коммунальными предприятиями по жилищно-коммунальному обслуживанию помещений собственников, арендаторов, нанимателей в т.ч. по водоснабжению; канализованию; газоснабжению; теплоснабжению; энергоснабжению мест общего пользования; по вывозу бытового мусора; а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества Объекта.
 - 2.1.2. В течение одного месяца со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не ранее выполнения Товариществом обязательства, предусмотренного п. 2.2.1. настоящего Договора, приступить к жилищно-коммунальному обслуживанию помещений в Объекте, содержанию, техническому обслуживанию и эксплуатации общего имущества Объекта с инженерным оборудованием и придомовой территорией с элементами благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации жилищного фонда.
 - 2.1.3. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для видов деятельности, осуществляемых Управляющей Организацией в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.
 - 2.1.4. Выполнять в установленный срок предписания контролирурующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей Организации, ставящих под угрозу сохранность объектов общего имущества.
 - 2.1.5. Представлять интересы Товарищества в государственных и других учреждениях, связанных с управлением эксплуатацией общего имущества Объекта, а также с передачей в муниципальную собственность внешних инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализования, газоснабжения, телефонизации, радио, телевидения, созданных Товариществом в процессе строительства Объекта.
 - 2.1.6. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов Товарищества при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора.
 - 2.1.7. Не заключать без письменного разрешения Товарищества договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение Объекта.
 - 2.1.8. Осуществлять роль заказчика работ по реконструкции, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта либо самостоятельно выполнять эти работы.
 - 2.1.9. Организовать начисление и сбор средств, поступающих от собственников, арендаторов, нанимателей помещений в Объекте за жилищно-коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда в рамках полномочий заключенных Договоров Управления с собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте.
 - 2.1.10. Производить расчеты с собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, предусмотренных Договорами Управления с собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте в соответствии с условиями заключенных Управляющей Организацией договоров с жилищно-коммунальными предприятиями, согласно существующим ставкам и тарифам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления.

* До оформления прав собственности на помещения в Объекте Стороны именуют «собственниками» лиц, которым будет принадлежать право собственности (будущих собственников).

- 2.1.11. Производить оплату услуг и ресурсов, поставляемых Объекту жилищно-коммунальными предприятиями в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным Договорам Управления с собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте.
- 2.1.12. Производить перерасчет собственникам, арендаторам и нанимателям помещений Объекта за недополученные жилищно-коммунальные и прочие услуги согласно действующим на соответствующий период времени нормативным актам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления.
- 2.1.13. Получать от Отдела жилищных субсидий перечисления на субсидирование собственников, арендаторов и нанимателей, проживающих в Объекте.
- 2.1.14. Получать компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также иные предусмотренные дотации отдельным категориям граждан, проживающим в Объекте.
- 2.2. Товарищество обязуется:
 - 2.2.1. В течение одного месяца со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Управляющей Организации по Акту приема-передачи Объект в составе, определенном в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приемка внутренних сетей КНС, ХВС, ГВС, отопления и электроснабжения осуществляется на основании актов соответствующих служб об опрессовке, проливе, готовности к отопительному сезону и т.д.
 - 2.2.2. Предоставить Управляющей Организации информацию и все документы необходимые Управляющей Организации для передачи в муниципальную собственность внешних инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализования, газоснабжения, телефонизации, радио, телевидения, созданных Товариществом в процессе строительства Объекта.
 - 2.2.3. Самостоятельно нести расходы, связанные с содержанием внешних инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализования, газоснабжения, возникающие в период времени до передачи внешних инженерных коммуникаций в муниципальную собственность.
 - 2.2.4. Предоставить Управляющей Организации помещения в Объекте для размещения службы сантехобеспечения, службы электрообеспечения, а также помещения для оборудования дворницкой, комнаты для уборщицы (оборудованной с/у), комнаты техника-смотрителя (оборудованной с/у), технических мастерских и склада, согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору.
 - 2.2.5. В месячный срок с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее начала передачи квартир дольщикам, передать Управляющей Организации по Акту приема-передачи ключи от всех мест общего пользования на Объекте; копию протокола распределения жилых и нежилых помещений в Объекте, список дольщиков; документы, подтверждающие их права на помещения; всю техническую документацию; все документы и сведения, необходимые для осуществления прав и обязанностей по настоящему Договору.
 - 2.2.6. Заключить Договоры управления с Управляющей Организацией на жилищно-коммунальное обслуживание помещений, находящихся в собственности Товарищества.
 - 2.2.7. Самостоятельно и своевременно оплачивать услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещений, находящихся в собственности Товарищества, в т.ч. помещений, которые в силу различных обстоятельств не были переданы инвесторам, дольщикам и/или Администрации Мытищинского района по актам приемки, до момента передачи Товариществом помещений вышеуказанным лицам в предусмотренном законодательством порядке.
 - 2.2.8. При необходимости выдать Управляющей Организации доверенность на осуществление от имени Товарищества юридических действий и представительство в различных организациях.
 - 2.2.9. Не вмешиваться в профессиональную деятельность Управляющей Организации по управлению Объектом, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
 - 2.2.10. В течение месяца рассматривать предложения Управляющей Организации, касающиеся исполнения Управляющей Организацией прав и обязанностей по настоящему Договору.

3. Права и ответственность Сторон

- 3.1. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Объекте, в том числе по строительным недоделкам в помещениях, переданных по актам инвесторам, дольщикам и/или Администрации Мытищинского района, по долгам Товарищества и по искам, связанным с деятельностью Товарищества.
- 3.2. С момента подписания Акта приема-передачи, предусмотренного п. 2.2.2. настоящего Договора, все права и обязанности, связанные с содержанием Объекта, его жилищно-коммунальным обслуживанием, техническим обслуживанием и ремонтом, несёт Управляющая организация. Товарищество не несёт ответственности по обязательствам Управляющей Организации, вытекающим из Договоров Управления, заключаемым Управляющей Организацией с собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте.
- 3.3. Управляющая организация имеет право:
 - 3.3.1. Осуществлять правомочия собственника в отношении общего имущества Объекта в пределах, установленных законом и настоящим Договором, за исключением права на изменение, уничтожение, отчуждение и иное распоряжение имуществом, входящим в Объект.
 - 3.3.2. Совершать в отношении Объекта любые юридические и фактические действия в интересах собственников помещений в соответствии с назначением имущества и настоящим Договором.

- 3.3.3. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте обязательств по использованию помещений по их целевому назначению.
- 3.3.4. Определять, какой способ действий при осуществлении прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора, является наилучшим с точки зрения интересов Товарищества.
- 3.3.5. В случае неисполнения собственниками, арендаторами, нанимателями помещений в Объекте в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обязанностей по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, предъявлять в судебном порядке требования по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен, с учетом пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.
- 3.3.6. Выдавать в пределах полномочий эксплуатирующей организации согласования на производство работ по переустройству помещений и мест общего пользования в Объекте, производимых собственниками помещений с целью улучшения условий их использования.
- 3.3.7. Оказывать прочие возмездные услуги собственникам, арендаторам, нанимателям помещений в Объекте, в т.ч. услуги по организации дежурств по подъездам, по организации охраны придомовой территории, по строительным-монтажным работам и ремонту помещений, включая ремонт оборудования индивидуального пользования, которые не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются дополнительно.
- 3.4. Товарищество имеет право:
- 3.4.1. Проверять выполнение обязательств и предъявлять Управляющей Организации требования по выполнению настоящего Договора до момента передачи всех помещений в Объекте инвестору, дольщикам и/или Администрации Мытищинского района по актам приемки.
- 3.4.2. Сообщать государственным органам и суду необходимые сведения об управлении имуществом в случаях, установленных законом.
- 3.4.3. Осуществлять контроль за целевым и добросовестным использованием Управляющей Организацией комплекса недвижимого имущества Объекта и его техническим состоянием.
- 3.4.4. Запрашивать и получать у Управляющей Организации информацию, необходимую для осуществления Товариществом прав и обязанностей по настоящему Договору.
- 4. Заключительные положения**
- 4.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.
- 4.2. Договор заключен сроком на 1 (Один) год с даты его подписания.
- 4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по нижеследующим основаниям:
- по соглашению сторон;
 - в случае нарушения одной из сторон существенных условий Договора;
 - по решению суда.
- 4.4. Споры между Сторонами разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

5. Подписи и реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Жилищно-коммунальное
объединение «Город»
(ООО «ЖКО «Город»)
Юридический адрес:
М.О., г.Мытищи, ул.Мира, д.28
Тел.510-37-37
р/с 40702810740260103004
к/с 30101810400000000225
В Мытищинском отделении
№ 7810 Сбербанк России (ОАО)
БИК 044525225
ИНН 5029092596, КПП 502901001

Генеральный директор

А.А. Чуев



Товарищество:

**Товарищество собственников жилья
«Перспектива»**

Юридический адрес:

141008 Московская область, г.Мытищи,
ул. Рождественская, д.7

Председатель Правления:

С.Л. Гиляев



