

ДОГОВОР №3-СЗ/2016
управления многоквартирным домом

город Инза
Ульяновской области

«27» мая 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «МТП», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Манушина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональный коммунальный комплекс»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сидорова Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с п.14 ст.161, ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению жилым многоквартирным домом, находящимся по адресу: Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-ой Микрорайон, д.39А (далее - многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение №2) и в соответствии с перечнем работ и услуг, определенных Приложением 3 к настоящему Договору.

1.4. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному порожению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

1.5. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имена и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации, для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги.

Обработка персональных данных будет осуществляться, как автоматизировано, так и не автоматизировано. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятия с регистрационного учета зарегистрированных граждан.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «01» июня 2016 года;

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать сохранность общедомовых приборов учета.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирных домов.

2.1.4. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии).

2.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику помещения в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждому сетям соответственно.

2.1.6. Принимать от Собственника или нанимателя помещения плату за содержание и текущий ремонт общего имущества и другие услуги.

2.1.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Собственников и нанимателей помещений.

2.1.8. Ежегодно предоставлять Застройщику отчет о выполнении настоящего Договора в первой половине года, следующей за истекшим годом. Отчет считается утвержденным и принятым Застройщиком, если в течение 15 дней после его предоставления в Управляющую организацию не поступили возражения от Застройщика.

2.1.9. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества (Приложение 1), объема поступивших средств Собственника помещения и ее производственных возможностей, а также привлечь сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.3. Заключать от своего имени в интересах Собственников и нанимателей помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора.

2.2.4. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирных домов, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.5. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

2.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Исполнять обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении договора управления.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае, если в процессе эксплуатации многоквартирного дома будут возникать дефекты, связанные с усадкой многоквартирного дома, хождением грунта, разрушением цементных стяжек, несущих стен, межквартирных и межкомнатных перегородок и т.д. Указанное общее имущество восстанавливается за счет Застройщика или дополнительных средств Собственников.

3.5. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Порядок определения цены устанавливается следующим – цена договора, равна стоимости работ за содержание и текущий ремонт, утвержденной органом местного самоуправления на территории МО «Инзенское городское поселение» и составляет на 2016 года 6 руб. 88 коп. с 1 кв.м. площади жилого помещения. На последующие года, согласно установленных тарифов органом местного самоуправления.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а так же перечень таких работ и услуг определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору составляет один календарный месяц, с 1 по 30 число месяца. Плата вносится на расчетный счет Управляющей организации собственниками или нанимателями жилых помещений напрямую или через агента ООО «РИЦ-Область», либо непосредственно в кассу Управляющей организации.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором) составленным в письменной форме.

5.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

5.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.4. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию, Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами. Договор начинает своё действие с 01 июня 2016 года, и прекращает своё действие в момент заключения договора управления многоквартирными домами между Управляющей организацией и Собственниками жилых помещений или между Управляющей организацией и органом местного самоуправления по результатам конкурса по отбору управляющей компании.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с 01 июня 2016 года.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика);

Приложение №2 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение №3 Перечень работ и услуг выполняемых Управляющей организацией.

Копия Устава Управляющей организации, документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего настоящий договор от имени Управляющей организации, копии иных правоустанавливающих документов.

Копия акта приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию, технического/кадастрового паспорта многоквартирного дома от Застройщика.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «МТП»

Юр. адрес: 433030, Ульяновская обл., г.Инза, ул.Хуртина, д.54

Факт. Адрес: 433030, Ульяновская обл., г.Инза, ул.Яна Лациса, д.64

ОГРН: 1047300250062 ИНН/КПП: 7306006010/730601001

Р/сч.: 40702810969000095130 в отделении 8588 ОАО «Сбербанк России» г.Ульяновск

К/сч.: 30101810000000000602 БИК: 047308602

8.2. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональный коммунальный комплекс» (ООО «МКК»)

Юридический/почтовый адрес: 433030, РФ, Ульяновская область, г.Инза, ул.Красных бойцов, д.18.

E-mail: mkk73uk@mail.ru <http://mkk73uk.clan.su/>

ОГРН: 1147309000365 ИНН/КПП: 7309004966/730901001

Банковские реквизиты: Р/счет № 407 028 109 690 000 952 53 Ульяновское отделение № 8588

ПАО Сбербанк г. Ульяновск Кор. счет 301 018 100 000 000 006 02 БИК: 047308602

Контактный телефон: +7 (937) 271-25-83

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Директор ООО «МТП»



/М.Ю.Манушин

Управляющая организация:

Директор ООО «МКК»



/Е.В.Сидоров

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(характеристика, состояние)**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердак, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевою собственность в соответствии с действующим законодательством.

Подробная характеристика и состояние общего имущества определяется исходя из актов осмотра общего имущества.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Управляющая организация:



/М.Ю.Манушин



/Е.В.Сидоров

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора, заключенного между ООО «Многофункциональный коммунальный комплекс», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и ООО «МТП», именуемым в дальнейшем «Застройщик» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Застройщиком/Собственниками помещений обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Застройщик/Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

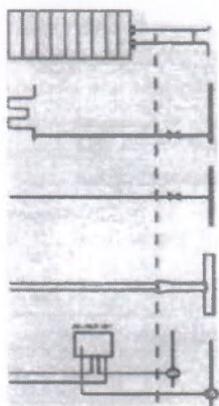
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Застройщика/Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика/Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Застройщиком/Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Застройщиком/Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика/Собственника.

6. При привлечении Застройщиком/Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Застройщика/Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Застройщик/Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика/Собственника*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении *

КНС до первого раструба тройника канализационного стояка в помещении

Эл.сеть до эл. счетчика

❖ В случае отсутствия вентиля на стояковых трубопроводах в квартире - по первым сварным соединениям на стояках.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Директор ООО «МТП»

/М.Ю.Манушин


Управляющая организация:
Директор ООО «МКК»

/Е.В.Сидоров
М.П.


Перечень работ
входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт МОП МКД на 2016 год

№ п/п	Вид услуг/работ	стоимость 1 кв.м. (руб.)
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	1,05
	II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2,45
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	3,38
ИТОГО:		6,88

Застройщик:

Директор ООО «МТП»



/М.Ю.Манушин

Управляющая организация:

Директор ООО «МКК»



/Е.В.Сидоров