

ДОГОВОР
управления многоквартирным жилым домом
(на право управления общей долевой собственностью),
расположенным по адресу:
г.Ульяновск, Железнодорожный район, микрорайон 17 «Юг»

г.Ульяновск

«01» января 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Средневолжская Строительная Компания»(ООО «ССК»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Елфимова Сергея Георгиевича, действующего на основании Устава, являющееся застройщиком многоквартирного жилого дома №6 в микрорайоне 17 «Юг» Железнодорожного района г. Ульяновска, общей площадью 5968,7 кв.м. и Общество с ограниченной ответственностью «УК Альтернатива», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Ярмухина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны заключили настоящий договор (далее «Договор») на равных и обоюдных условиях.

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящим Договором регулируются отношения Сторон по поводу:

1.1.1. Предоставления Застройщику коммунальных услуг (ГВС, ХВС, отопление, электрическая энергия, приём сточных вод) по утверждённым тарифам на основании показаний приборов учёта до момента подписания Застройщиком актов приёма-передачи квартир и доли в общем имуществе с участниками долевого строительства.

1.1.2. Предоставления Застройщику услуг на управление, содержание и текущий ремонт общедомовой собственности согласно перечню работ и услуг по согласованным между сторонами размерам оплаты.

1.2. Настоящий Договор носит самостоятельный, обособленный характер. Исполнение обязательств Сторонами по Договору происходит ежемесячно в размерах исходя из объемов оказанных Исполнителем услуг по показаниям приборов учёта, и актов выполненных работ.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным Кодексами РФ и другими правоустанавливающими и регулирующими документами в сфере ЖКХ.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию Застройщика, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома №6 в микрорайоне 17 «Юг» Железнодорожного района г. Ульяновска, общей площадью 5968,7 кв.м., а именно:

- заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями поставку коммунальных ресурсов с целью получения Застройщиком коммунальных услуг (ГВС, ХВС, водоотведение, электрическая энергия, теплоснабжение) по тарифам утвержденных в соответствии с действующим законодательством, выполнять собственными силами, либо силами третьих лиц работы по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывозу и утилизации ТБО;
- осуществлять иную деятельность связанную с выполнением обязательств по настоящему договору.

Состав общего имущества многоквартирного дома, подпадающий под действие настоящего договора указан в Приложении №1 к настоящему договору.

2.2. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется Исполнителем в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, указанным в Приложении №3.

2.3. Основанием для заключения настоящего Договора является право «Застройщика» согласно п.13, п.14 ст.161 ЖК РФ передать управление, содержание и текущий ремонт МЖД управляющей организации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-73-261-2017 от 29.12.2017 г.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. выполнять надлежащим образом предоставление коммунальных услуг и содержание МЖД Застройщику(собственнику) согласно требованиям Жилищного и Гражданского Кодексов РФ и других правовых актов, а также условий настоящего договора.

3.1.2. Вести лицевой счёт МЖД по данному Договору с ежемесячным отражением исполнения обязательств Сторон.

3.1.3. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, на условиях обеспечения энергосбережения и защиты интересов Застройщика.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. На приостановление или ограничение в предоставлении коммунальных услуг Застройщику при неполной оплате в установленном договором сроки, а при дальнейшей просрочке платежей – передать дело в Судебные органы, согласно действующему Законодательству РФ.

3.2.2. В рамках договорной цены самостоятельно определять порядок и способ выполнения договорных обязательств.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. производить расчёт за предоставление услуг по содержанию МЖД, оплату за предоставление коммунальных услуг - ежемесячно до 10 числа, следующего за расчетным месяцем, согласно актам выполненных работ, подписанных обеими сторонами, которые составлены на основании общедомовых приборов учёта энергоресурсов, с учётом индивидуальных показаний счётчиков и (или) нормативов потребления при их отсутствии.

3.3.2. Предоставить доступ Исполнителю к приборам учёта коммунальных ресурсов и общему имуществу дома в экстренных, плановых и аварийных случаях.

3.3.3. Предоставлять Исполнителю информацию о лицах (телефон, адрес), имеющих доступ в помещения на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.4. Организовать охрану объекта до передачи квартир собственникам МЖД.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Требовать полного выполнения Исполнителем норм Жилищного и Гражданского Кодексов РФ и других правовых актов и условий настоящего Договора.

3.4.2. На возмещение убытков, понесённых по вине Исполнителя, его подрядчиков в результате аварийных ситуаций, зафиксированных актом.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Ответственность Исполнителя:

4.1.1. Исполнитель отвечает перед Застройщиком за нарушение своих обязательств по настоящему Договору и несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества дома и текущий ремонт в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Ответственность Застройщика:

4.2.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за фактически оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МЖД и предоставленные коммунальные услуги, Застройщик обязан уплатить Исполнителю неустойку в размере и в порядке, установленном ч.14, ст. 155 ЖК РФ и условиями настоящего Договора.

5. ЦЕНА И РАЗМЕР ПЛАТЫ.

5.1. Размер оплаты за услуги, определяется согласно Приложению №3 (Смета затрат на управление, содержание и текущий ремонт МЖД).

5.2. Расчет за предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества МЖД, оплату за предоставление коммунальных услуг – Застройщик производит ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по актам выполненных работ, подписанных обеими сторонами, оформленным согласно утвержденным тарифам на основании показаний

общедомовых приборов учета энергоресурсов, с учетом индивидуальных показаний счетчиков и (или) нормативов потребления при их отсутствии.

5.3. При изменении цен на услуги, предоставляемых Исполнителем, Сторонами оформляется дополнительное соглашение.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

6.2 Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа всех собственников помещений выступают в качестве Сторон Договора.

6.3 Договор заключен на срок: с 01.01.2018г. на 3 месяца.

6.3.1 Договор продлевается до момента наступления обстоятельств, изменяющих его условия основания для заключения. Договор распространяет свое действие до момента принятия решения собственниками жилых помещений о выборе способа управления и/или обслуживающей организации или до момента заключения договора управления по итогам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в установленном законом порядке.

6.3.2 При продлении срока действия отношений по основаниям, указанным в п.6.3.1, договор считается пролонгированным по тем же условиям.

6.4 В случае изменения законодательства, договор действует в части не противоречащей действующему законодательству.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. На неурегулированные настоящим Договором отношения распространяются требования действующего законодательства и принятые в соответствии с ним нормативные акты.

7.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 «Состав общего имущества»
- Приложение №2 «Перечень квартир»
- Приложение №3 «Смета затрат на управление, содержание и текущий ремонт МЖД»
- Приложение №4 Акты разграничения границ эксплуатационной принадлежности наружных сетей.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «ССК» 432026, г.Ульяновск, ул. Московское шоссе, д.26 ОГРН 1037301322442 ИНН 7327028695 КПП 732701001 р/с 40702810969000060233 в Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк России к/с 30101810000000000602 БИК 047308602</p>  <p>С.Г.Елфимов</p>	<p>Исполнитель: ООО «УК Альтернатива» 432071, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул.Федерации., д. 5/10 ИНН 7325142723 КПП 732501001 р/с 40702810510030100670 в филиале ПАО «БИНБАНК» в г.Ульяновске К/с 40821810910030000031 БИК 047308887</p>  <p>А.В. Ярмухин</p>
---	---

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	2	3
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:	
	лестничные клетки	в удовлетворительном состоянии
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в удовлетворительном состоянии
	технический этаж	в удовлетворительном состоянии
2.	Крыша	в удовлетворительном состоянии
	парапеты	в удовлетворительном состоянии
	ливневая канализация	в удовлетворительном состоянии
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	в удовлетворительном состоянии
	несущие стены	в удовлетворительном состоянии
	плиты перекрытий	в удовлетворительном состоянии
	балконные и иные плиты	в удовлетворительном состоянии
	лестничные марши	в удовлетворительном состоянии
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	двери помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	Межпанельные швы	в удовлетворительном состоянии
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1	Система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения:	
	- розлив	В удовлетворительном состоянии
	- стояки	В удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	В удовлетворительном состоянии
	горячего водоснабжения:	
	- розлив	В удовлетворительном состоянии
	- стояки	В удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	В удовлетворительном состоянии

	водоотведения:	
	- лежак	В удовлетворительном состоянии
	- стояки	В удовлетворительном состоянии
	- тройник на стояке	В удовлетворительном состоянии
	теплоснабжения:	
	- розлив	в удовлетворительном состоянии
	- стояки	в удовлетворительном состоянии
	- регулирующая и запорная арматура	в удовлетворительном состоянии
	газоснабжения:	в удовлетворительном состоянии
5.2	Система электрических сетей:	
	6. вводно-распределительные устройства 7. этажные щитки и шкафы	в удовлетворительном состоянии
	- осветительные установки помещений общего пользования	в удовлетворительном состоянии
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в удовлетворительном состоянии
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)	в удовлетворительном состоянии сдан в зимний период
7.	Коллективная антенна	в удовлетворительном состоянии
8.	Общедомовые приборы учета	в удовлетворительном состоянии
9.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	в удовлетворительном состоянии
10.	Система вентиляции	в удовлетворительном состоянии
11	Узел погодного регулирования	в удовлетворительном состоянии
12	Лифт (лифтовое оборудование)	в удовлетворительном состоянии
13	Мусоропроводы	в удовлетворительном состоянии

Исполнитель:

Директор ООО «УК Альтернатива»



А.В. Ярмухин

Застройщик:

Директор ООО «ССК»



С.Г. Елфимов

Строительный номер квартиры	Площадь кв.м.	Строительный номер квартиры	Площадь кв.м.	Строительный номер квартиры	Площадь кв.м.
1	49,1	36	50,3	71	50,3
2	38,3	37	38,0	72	38,1
3	72,9	38	72,9	73	71,4
4	48,8	39	50,2	74	50,2
5	37,9	40	38,3	75	38,1
6	38,1	41	38,2	76	37,9
7	50,3	42	50,5	77	49,0
8	48,9	43	50,4	78	50,3
9	38,2	44	38,1	79	38,0
10	38,2	45	38,3	80	38,0
11	50,3	46	50,5	81	49,0
12	49,1	47	50,5	82	50,3
13	37,9	48	38,1	83	38,0
14	38,1	49	38,2	84	38,1
15	50,3	50	50,5	85	49,0
16	49,0	51	50,3	86	50,2
17	38,4	52	38,0	87	37,9
18	38,3	53	38,2	88	38,1
19	50,3	54	50,5	89	48,9
20	49,1	55	50,4	90	50,3
21	38,4	56	37,9	91	37,8
22	38,1	57	38,1	92	38,1
23	50,4	58	50,5	93	48,8
24	49,2	59	50,2	94	50,1
25	38,2	60	38,1	95	37,9
26	38,2	61	38,1	96	38,0
27	50,5	62	50,3	97	48,9
28	49,2	63	50,3	98	50,4
29	38,1	64	38,0	99	38,1
30	38,0	65	38,1	100	38,0
31	50,5	66	50,1	101	48,9
32	49,1	67	50,4	102	50,2
33	38,2	68	38,0	103	38,0
34	38,1	69	38,2	104	38,0
35	50,5	70	50,3	105	49,0

Общая площадь помещений: 4704,5 кв.м.

Застройщик: ООО «ССК»



С.Г. Елфимов

Исполнитель: ООО «УК Альтернатива»



А.В. Ярмухин

Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. На период с 01.01.2018г. по 28.02.2018г.

№ п/п	Услуга	Периодичность	Тариф, руб/ кв.м.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	0,50

2. На период с 01.03.2018г.

№ п/п	Услуга	Периодичность	Тариф, руб/кв.м.
1.1	Уборка придомовой территории		2,35
	подметание и сбор мусора с придомовой территории	6 раз в неделю	
	ручная очистка тротуаров от снега и наледи (в сезон)	по мере необходимости	
	посыпка пескосоляной смесью	по мере необходимости	
	покос травы	2 раза в год	
1.2	Механизированная уборка территории от снега	по мере необходимости	0,54
1.3	Сбор и отгрузка ТБО и КГМ	по графику вывоза	3,00
1.4	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер		1,07
	устранение засоров	по мере необходимости	
	удаление мусора	по графику вывоза ТБО	
	влажное подметание пола мусороприемной камеры	по графику вывоза ТБО	
1.5	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	по заявкам	0,13
1.6	Уборка лестничных клеток	1 влажная/1 сухая уборка в неделю	2,41
2.	Техническое обслуживание		
2.1	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	по графику	2,71
	осмотр стояков	1 раз в год	
	осмотр розлива	еженедельно	
	промывка и опрессовка и консервация	1 раза в год	
2.2	Обслуживание системы электроснабжения		0,80
	замена перегоревших ламп и стартеров	исключено	
	очистка потолочных фонарей от грязи и пыли	исключено	
	ревизия ВРУ	1 раз в год	
	обслуживание поэтажных щитков (очистка и подтяжка контактов)	1 раз в год	
2.3	Техническое обслуживание чердаков, подвалов, козырьков зданий, кровель	за счет средств ремонтного фонда	0,00
2.4	Весенний/осенний осмотр и составление сопроводительной документации	2 раза в год	0,18
2.5	Обслуживание вентиляционных каналов		0,28

	осмотр вентиляционных каналов	2 раза в год	
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		
	Аварийное обслуживание	круглосуточно	1,10
4.	Проведение электроизмерений	1 раз в 3 года	0,08
5.	Техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в год	0,17
6.	Непредвиденные затраты и аварийный ремонт	по мере необходимости	0,50
7.	Начисление и сбор платежей	в рабочие дни	1,50
8.	Услуги паспортного стола	в рабочие дни	0,45
9.	Управление многоквартирным домом	в рабочие дни	1,70
10.	Обслуживание приборов учета	по графику	0,52
11.	Техническое обслуживание лифтового оборудования	по графику	3,34
12.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,08
13.	Обслуживание домофонного оборудования	по графику/по заявке	0,35
14.	Обслуживание системы противопожарной сигнализации	по графику	0,96
		ВСЕГО	24,22

Застройщик:

Директор ООО «ССК»



/С.Г. Елфимов/

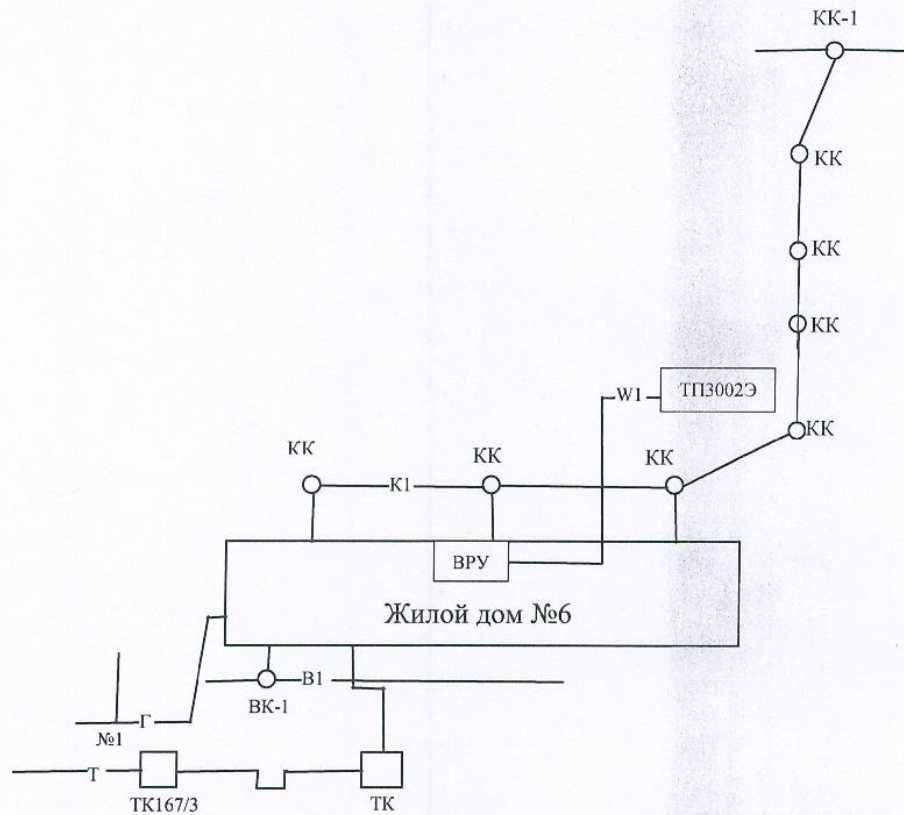
Исполнитель:

Директор ООО «УК Альтернатива»



/А.В. Ярмухин

СХЕМА
границ раздела эксплуатационной ответственности
Многоквартирного жилого дома №6 в микрорайоне 17 «Юг» Железнодорожного района
г. Ульяновска



B1 (водопровод) — внешняя граница стены многоквартирного дома (цоколь здания)

K1 (канализация) — внешняя граница стены многоквартирного дома (цоколь здания)

W1 (КЛ-0,4кВ) — внешняя граница стены многоквартирного дома (цоколь здания)

T (теплосеть) — внешняя граница стены многоквартирного дома (цоколь здания)

K2 (ливневая канализация) — внешняя граница стены многоквартирного дома (цоколь здания)

Г (газопровод) — фланцевое соединение ИФС на сети газопровода перед фасадом МЖД.



Застройщик:
Директор ООО «ССК»

С.Г. Елфимов



Исполнитель:
Директор ООО «УК Альтернатива»

А.В. Ярмухин