

г. Ульяновск

«01» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «АМЕТИСТ» (ООО «АМЕТИСТ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Толочко Андрея Николаевича, действующего на основании Устава и Лицензии № 073-000164 от 20.06.2016г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нордпарк» (ООО «СЗ Нордпарк»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сыромятникова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик в порядке ст. 161 и 162 ЖК РФ поручает управление многоквартирным жилым домом, кадастровый номер земельного участка 73:24:040301:2645, общей площадью всех помещений — 4 508,9 (Четыре тысячи пятьсот восемь целых девять десятых) кв.м., общей площадью жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд и террас) — 3 360,6 (Три тысячи триста шестьдесят целых шесть десятых) кв.м., расположенного по адресу: город Ульяновск, ул. Городская усадьба, д. 14А (далее МКД), а Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги гражданам и юридическим лицам, с которыми у Застройщика заключены договоры долевого участия в строительстве (далее - Дольщики), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в МКД и его техническое состояние отражены в разделе 5 настоящего договора.

1.3. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает по поручению, от имени, за счет и в интересах Застройщика:

1.3.1. с подрядными организациями, в целях получения Застройщиком (лицами, заключившими с Застройщиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, собственниками — далее по тексту дольщиками) качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме и т.д.;

1.3.2. со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, ведению паспортного стола;

1.3.3. с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Застройщиком (Дольщиками) коммунальных услуг (ХВС, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и договоров на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (холодную воду, электрическую энергию, прием сточных вод).

1.4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора и в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанным в разделе 4 настоящего договора.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми как для Застройщика, так и для всех Дольщиков.

1.6. Внутренней границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников устанавливается:

По системе электроснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся. Для нежилых помещений внутренняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей) устанавливается согласно акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон.

По системе холодного водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По сети газоснабжения (при наличии) - место соединения запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

По системе вентиляции - до пересечения со стеной (перекрытие) со стороны подъезда (вентиляционных шахт) МКД самостоятельной вытяжной системой. При точные и вытяжные вентиляционные установки с механическим побуждением находится в эксплуатационной ответственности собственников (пользователей).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты заключения настоящего договора сторонами;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций (регионального оператора):

а) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора;

б) обеспечение коммунальными услугами при наличии соответствующих сетей:

по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

по обеспечению электроснабжением;

по обеспечению газоснабжением;

по ТКО.

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременное, надлежащего качества и в достаточном объеме поставку коммунального ресурса ресурсоснабжающими организациями, оказание услуг по ТКО со стороны регионального оператора;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества и осуществлением контроля и надзора за исполнением условий договоров пользователями общего имущества многоквартирного дома;

- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего

- имущества, дополнительные и коммунальные услуги, введено паспортного стола;
- надлежащим образом исполнять свои обязательства в рамках настоящего договора.
- 2.1.4. информировать Застройщика (Дольщика) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (доска для объявлений, входная дверь подъезда, информационный стенд в подъезде);
- 2.1.5. принять от Застройщика и хранить техническую документацию, отражающую состояние конструктивных элементов многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства и т.д., а также иную документацию необходимую для управления многоквартирным домом;
- 2.1.6. проводить, в заранее согласованное с Застройщиком (Дольщиками) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, работы установленных общедомовых приборов учета (индивидуальных приборов учета, водомеров, электросчетчиков) и сохранности пломб, правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком (Дольщиками), данным ресурсоснабжающих организаций проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков);
- 2.1.7. информировать Застройщика о выполненных работах (оказанных услугах) по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД», с оформлением Актов выполненных работ;
- 2.1.8. предупредить Застройщика о необходимости устранения строительных недостатков в отношении общедомового имущества в период гарантийного срока. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать их устранения в судебном порядке;
- 2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по единому телефону: 27-44-99.
- 2.1.10. Информировать (уведомлять) Застройщика об изменении порядка, условий и размера платы «Содержание и ремонт общего имущества» и тарифов на коммунальные услуги в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений (информации) не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж.
- 2.1.11. Организовать предоставление Застройщику (Дольщикам) не позднее 17 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, единого платежного документа.
- 2.1.12. Осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Застройщика (Дольщиков) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством.
- 2.2. Управляющая организация имеет право:
- 2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать 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. предъявлять требования к Застройщику (Дольщикам) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД и за дополнительные услуги, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 2.2.3. предъявить Застройщику (Дольщикам) дополнительно к оплате затраты, связанные с выполнением работ и услуг со стороны Управляющей организации, не отраженных в настоящем договоре (в том числе возникшим по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации). Объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость не подлежит дополнительному согласованию с Застройщиком;
- 2.2.4. в соответствии и в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, по своему выбору приостанавливать и ограничивать предоставление одной из коммунальных услуг (холодного водоснабжения, электроснабжения) по настоящему договору в случае наличия задолженности свыше 3-х месяцев подряд у Застройщика (Дольщика).
- 2.2.5. принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в форме отраженного в ст. 44.1 ЖК РФ;
- 2.2.6. по своему выбору контролировать: индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), не менее одного раза в три месяца производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- 2.2.7. на платежном документе располагать любую информацию, в том числе рекламного характера и в отношении третьих лиц;
- 2.3. Застройщик имеет право:
- а) осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;
- б) требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за ЖКУ и дополнительные услуги по Договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- в) инициировать общие собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ;
- 2.4. Застройщик (Дольщик) обязан:
- 2.4.1. вносить плату за помещения (по содержанию и ремонту общего имущества), коммунальные и дополнительные услуги в сроки, размере и порядке, определенных настоящим Договором до момента подписания актов приема – передачи жилого/нежилого помещения между Застройщиком и Дольщиками;
- 2.4.2. бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;
- 2.4.3. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, электроснабжения, отопления мест общего пользования, газоснабжения;
- 2.4.4. в случае аварийных ситуаций и инцидента предоставить доступ в помещение либо предоставить информацию в отношении лица, с которым у Застройщика составлен акт приема-передачи квартиры, представителям Управляющей организации. В случае аварийной ситуации и не предоставлении или не своевременном предоставлении информации о Дольщике данного жилого/нежилого помещения, ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организацией, третьим лицам ложится на Застройщика совместно с Дольщиком жилого помещения в полном объеме;
- 2.4.5. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пеня), если причиной послужило бездействие и действия Застройщика, не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом Застройщик несет солидарную ответственность по условиям настоящего пункта;
- 2.4.6. Предоставить (обеспечивать) доступ в помещение:
- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотра общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, относящихся к общедомовому имуществу;

- представителям Управляющей организации, как представителям РСО, для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке и время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для опломбирования, в т.ч. антимагнитными пломбами-индикаторами, для снятия показаний. допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение.

2.4.7. в течении 30 (тридцати) календарных дней передать Управляющей организации техническую, исполнительную и иную документацию, связанную с управлением МКД в соответствии с нормами действующего законодательства;

2.4.8. рассмотреть заявления (жалобы, претензии) предложений и обращений Управляющей организации по качеству выполненных работ (устраненных систем, оборудования и т.д.) и своевременно направить ответ о принимаемых мерах по устранению (исправлению) выявленных недостатков.

2.4.9. В течение трех рабочих дней, но не позднее 29 числа текущего месяца, предоставлять в Управляющую организацию сведения о подписании с участниками долевого строительства актов приема-передачи жилого/нежилого помещения с указанием: ФИО, номер квартиры, дата подписания акта приема-передачи жилого/нежилого помещения, площадь помещения. Данная информация необходимо для формирования платежного документа оплаты за ЖКУ и дополнительные услуги за месяц для участников долевого строительства и счета на оплату Застройщику.

2.4.10. нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри жилого/нежилого помещения, своевременно (немедленно) сообщать в Управляющую организацию или в аварийную службу о неисправностях на инженерных коммуникациях;

2.4.11. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящим Договором.

2.4.12. При наличии индивидуального, общего прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в Управляющую организацию или ресурсоснабжающую организацию, не позднее 25-го числа текущего расчетного периода.

2.5. Застройщику (Дольщику) запрещается:

2.5.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.5.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.5.3. подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.5.4. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых/нежилых помещений без письменного согласования с Управляющей организацией и/или решения общего собрания собственников. Если реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых/нежилых помещений невозможно произвести без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации.

В случае отсутствия письменного согласования с Управляющей организацией и/или решения общего собрания собственников и осуществление самостоятельно замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д., Застройщик, до момента подписания актов приема – передачи жилого/нежилого помещения между Застройщиком и участниками долевого строительства, несет полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) гражданам, имуществу третьих лиц;

2.5.5. нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета, а также вмешиваться в их работу;

2.5.6. сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы (материалы, вещества и т.д.) в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры;

2.6. Управляющей организации запрещается привлекать, какие либо, денежные средства под залог общего имущества МКД, а также каким-либо образом обременять имущество многоквартирного дома.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества: холодная вода, сточные воды и электрическая энергия (H) и платежей за дополнительные услуги В (исчисляемые с 1 кв. метра) умноженных на площадь (S) МКД; коммунальные услуги (ХВС, природный газ, электроэнергия, канализация) (К), и платежи за дополнительные услуги В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+B)*S)+B1+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения на период с 01.10.2020 г. по 01.01.2021 г. составляет 16 руб. 49 коп. с одного квадратного метра в месяц.

Услуга	Размер платы с 1 кв.м. с 2020 г. по 31.12.2021г.
Содержание жилья	
Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,56
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	0,17
Механизованная Уборка придомовой территории	1,39
Проверка и прочистка дымо-вентиляционных каналов	1,57
Резерв на непредвиденные неотложные работы	0,59
Содержание внутридомовых сетей канализации	0,94
Содержание внутридомовых сетей ХВС	1,35
Содержание внутридомовых электрических сетей и оборудования	0,67
Уборка придомовой территории	5,23
Обслуживание ВДГО (при наличии); Проведение эл. измерений силового оборудования и сетей до 1000В	0,44

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом	2,69
Техническое обслуживание СКТ (антенна)	0,89
Итого	16,49
Дополнительные услуги	
Уборка подъездов	1,7

3.3. Расходы, связанные с приемом (сбором, перечислением) платежным агентом (оператором по приему платежей) денежных средств за коммунальные, дополнительные и жилищные услуги, Застройщик (Дольщики) несут самостоятельно.

Под расходами, связанными с приемом (сбором, перечислением) денежных средств за коммунальные, дополнительные и жилищные услуги, понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежному агенту (оператору по приему платежей), заключившему договор с Управляющей организацией, осуществляющему прием (сбор) и перечисление денежных средств Управляющей организации, подрядным организациям и поставщикам коммунальных ресурсов.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) и взимается с Застройщика (Дольщиков) от суммы платежа за ЖКУ и за дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

3.4. На момент утверждения условий настоящего договора в перечне работ и услуг, оговоренных условиями настоящего договора, не предусмотрены (не включены):

- работы по текущему ремонту общего имущества МКД,
- неотложные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД,
- осуществление контроля придомовой территории,
- вывоз снега с погрузкой с придомовой территории в зимний период времени

в связи с данным обстоятельством размер платы за жилое помещение собственниками утвержден без утверждения размера платы по данным услугам.

Собственники (дольщики) помещений вправе на общем собрании принять решение об утверждении указанных в настоящем пункте услуг, периодичности ее оказания и размера платы. Указанные услуги отражаются в едином платежном документе отдельной строкой в разделе «Плата за содержание жилого помещения».

3.5. Управляющая организация ежемесячно включает в плату за содержание жилого помещения исходя из расчета на 1 кв. метр жилого/нежилого помещения расходы на приобретение коммунальных ресурсов: холодной воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний общего домового прибора учета и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения.

3.6. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Застройщика (дольщиков) или за отдельную плату, на условиях отдельного договора по сбору, вывозу и утилизации строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества.

3.7. Расчетный период для оплаты жилья, дополнительных и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.8. Застройщик вносит плату за жилое помещение (по содержанию и ремонту общего имущества), коммунальные услуги (при наличии), коммунальные услуги потребляемые при содержании общего имущества МКД и прочие услуги (работы) ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей Управляющей организации и иных её агентов, либо на её специальный счет, до момента передачи жилого/нежилого помещения участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

С момента передачи всех жилых/нежилых помещений от Застройщика Дольщикам пункты 2.4.1; 3.8; 3.9 настоящего договора утрачивают силу.

3.9. В случае просрочки платежа Застройщик (Дольщик) уплачивает пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.10. Управляющая организация после заключения настоящего договора, но не ранее даты, когда Дольщики, приняли от Застройщика жилые/нежилые помещения по передаточному акту, выставляет им платежные документы для оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги за месяц.

Платежный документ для оплаты жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за месяц предоставляется не позднее 17 числа месяца следующего за расчетным.

3.11. Застройщик в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставляет Управляющей организации список Дольщиков, которым по передаточному акту были переданы жилые /нежилые помещения, с указанием номеров квартир, размера общей площади, абонируемой площади, площади балконов (лоджий). Застройщик в течение трех рабочих дней предоставляет Управляющей организации все изменения вносимые в ранее переданный список.

3.12. Не использование помещений не является основанием для неуплаты за ЖКУ по настоящему Договору.

3.13. Управляющая организация применяет упрощенную систему налогообложения.

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности и установленного размера платы, отраженного в п. 3.2 настоящего договора:

	Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность	сроки
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно	
2.	Уборка территории многоквартирного дома:		
	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю	Январь-декабрь
	Уборка газонов	6 раз в неделю	Апрель-декабрь
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю	Январь-декабрь
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости	Октябрь-май
3.	Механизированная уборка машинами	по необходимости	октябрь-май
	Уборка мусора из тех.подполья	по необходимости	Март-апрель/август-сентябрь
	Установка запирающих устройств в тех. подполье	По заявкам	
4.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения		
	Осмотр водопровода, холодного водоснабжения и водоотведения в подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	ежедневно	ежедневно

	Ремонт и ремонт запорной арматуры, спускиников, воздушных кранов	1 раз в год хвс	Январь, май
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	1 раз в год хвс	Январь, май
5.	Содержание системы электроснабжения, электроэнергети мест общего пользования		
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	2 раза в год	Январь-июнь/июль-декабрь
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	2 раза в год	Январь-июнь/ июль-декабрь
6.	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии).	1 раз в год.	По графику
7.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года	
8.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	4 раза в год	Январь-март; апрель-июнь;-июль-сентябрь; октябрь-декабрь
	Проверка оголовок ДВК	2 раза в год в зимний период	
	Строительные мероприятия		
9	Осмотр строительных конструкций (ограждений): крыши (кровельного покрытия), межпанельных швов, окна, двери, лоджии (балконы), козырьки, лестничные марши	2 раза в год	Март-апрель/август-сентябрь
	Удаление с крыши снега, наледи и сосулек	В зимний период	Декабрь-март
	Очистка кровли от мусора, грязи и листьев	По необходимости	Май-сентябрь
	Установка и снятие пружин на входных дверях, мелкий ремонт дверей, оконных рам	По заявкам	
10	Планиовые осмотры с составлением дефектных ведомостей (всесенний и осенний осмотр)	2 раза в год	Март-апрель/август-сентябрь
13	Проведение планово-предупредительных ремонтов	1 раз в год	Хвс., водоо тв.
		2 раза в год	электрооб орудования я
14	Общедомовые приборы учета		
	контроль работоспособности	ежедневно	Январь-декабрь
	проведение поверок	согласно паспортов	Январь-декабрь
	Снятие показаний	ежемесячно	Январь-декабрь
	мелкий ремонт	по необходимости	
15	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования (при условии принятия собственниками тарифа)	2 раза в год по графику	Январь-декабрь
16	Коллективная антенна	По необходимости	Январь-декабрь
17	Уборка подъездов (при условии принятия собственниками тарифа)	Согласно графику 1 раз в неделю — сухая, один раз в неделю — влажная, 2 раза в год (весной и осенью) - генеральная	

4.2. Настоящий перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества является исчерпывающим. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Перечнем, являются дополнительными и оказываются Застройщику Управляющей организацией за отдельную плату.

4.3. Управляющая организация оказывает следующие коммунальные услуги:

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)	При наличии принимающего оборудования
2	Газ	При наличии принимающего оборудования
3	Водоотведение (канализация)	При наличии принимающего оборудования
4	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения)	При наличии принимающего оборудования
5	ТКО	

4.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Управляющая организация определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) и стоимость данных работ (услуг). Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Управляющая организация направляет Застройщику перечень дополнительных работ (услуг) и их стоимость на рассмотрение и утверждение.

Оплата дополнительных работ (услуг) производится в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный (специальный) счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Общее имущество многоквартирного дома, передаваемое в управление Управляющей организации, на день заключения сторонами настоящего договора, состоит из:

№	Наименование объекта
1	2
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:
	межквартирные лестничные площадки
	Лестницы
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	Колясочные
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	цоколь
	плиты перекрытий
	балконные и иные плиты
	лестничные марши
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
	двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
	Отмостка
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:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	водоотведения:
	- стояки
	- тройник на стояке
	- лежак
	газоснабжения:
	- фасадный газопровод, до первого отключающего устройства в квартире
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
	- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии) (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)
	- кабель индукционного обогрева
5.3.	Общедомовые приборы учёта
	Воды (холодной)
	электрической энергии
5.4.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
5.5	Коллективная антенна
5.6..	Вентиляционная система (ДВК)

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

6.1. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана информировать Застройщика о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).

6.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ, который подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации, с одной стороны, и Застройщик, с другой стороны. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

6.3. В случае если Застройщик не изъявил желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемки работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. Дата начала управления многоквартирным домом с 01.10.2020г. Настоящий договор действует по 01.01.2021 г. включительно.
- 7.2. В случае если на момент истечения срока действия настоящего договора органами местного самоуправления не проведен открытый конкурс по выбору управляющей компании, либо собственниками помещений на общем собрании не определен способ управления многоквартирным домом и не выбрана управляющая организация, условия настоящего договора пролонгируются и действуют до момента:
- заключения Договора управления многоквартирного дома с управляющей организацией отобранной по результатам открытого конкурса проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ либо
 - заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной собственниками помещений многоквартирного дома в порядке ст.161, 162 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.
- 8.2. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у Застройщика.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 9.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договора в рамках данного договора.
- 9.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Застройщиков или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 9.4. Застройщик не несет ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.
- 9.5. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.
- 9.6. Управляющая организация несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.
- 9.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.
- 10.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Ульяновской области.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая организация ООО «АМЕТИСТ» 432073, г. Ульяновск, ул. Отрадная, д. 8А ИНН 7327078103 КПП 732701001 р/сч 40702810529280003089 Филиал «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» к/сч 30101810200000000824 БИК 042202824</p> <p>Директор  _____ 2020г.</p> <p></p>	<p>Застройщик ООО «СЗ Нордпарк» 432071, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 9а, пом. 15 ИНН 7325160218 КПП 732501001 р/сч 40702810169000006547 Ульяновское отделение № 8588 ПАО Сбербанк к/сч 3010181000000000602 БИК 047308602</p> <p>Директор  _____ 2020г.</p> <p></p>
---	--

