

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Димитровград
Ульяновская область

«09» 12 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ЖК СОЦГОРОД», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Богданова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Соцгород», далее «Управляющая организация», в лице директора Пахомова Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. Общее положение.

1.1. Настоящий договор заключается в отношении многоквартирного дома № 37И/1 проспект Ленина город Димитровград Ульяновской области, на основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. При выполнении условий договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее-Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей многоквартирными домами, утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.3. Перечень и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотра имущества.

1.4. Выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, осуществляется управляющей организацией незамедлительно, и подлежит оплате Застройщиком по факту исполнения.

2. Предмет договора.

2.1. Цель настоящего договора – надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме № 37И/1 проспект Ленина город Димитровград Ульяновской области, а также предоставление коммунальных ресурсов.

2.2. Управляющая компания по заданию Застройщика обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Застройщик осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме соответствии с условиями и целями настоящего договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-

эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг. Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Застройщика.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Не препятствовать и делать все зависящее для обеспечения выполнения требований Жилищного законодательства Российской Федерации, федеральных законов и нормативных актов, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранности жилых и нежилых помещений;
- соответствии помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, согласно действующему законодательству;
- содержать в надлежащем состоянии инженерные коммуникации, входящие в состав общего имущества, расположенных в жилом (нежилом) помещении. В случае обнаружения неисправностей общего имущества в многоквартирном доме, срочно сообщать об этом в Управляющую организацию. В противном случае последняя снимает с себя ответственность за причинение ущерба;
- предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение специалистам аварийных служб, для выполнения аварийных работ;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

3.3.2. Передать техническую документацию, ключи от общего имущества многоквартирного дома, либо позволить Управляющей организации заменить замки на общем имуществе многоквартирного дома.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве, периодичности и стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участие в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по договору;
- предъявление Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размер платы за содержание общего имущества;
- размер платы за коммунальные ресурсы.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества устанавливается, по соглашению сторон и отражается в приложении № 4 к настоящему договору.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании актов выполненных работ, которые направляются Застройщиком до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

4.7. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяносто календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Управляющая организация не отвечает за негативные последствия и возможный ущерб, вызванный отказом Застройщика от предложенного Управляющей организацией перечня необходимых работ.

5.3. Застройщик несет ответственность за последствия отказа в доступе в помещения для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Застройщику и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством, только при наличии прямой вины Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.);
- брака, допущенного при строительстве.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1 Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

6.2. Расторжение настоящего договора не является для Застройщика основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

6.3. Расчетные отношения сторон, не завершённые к моменту расторжения данного договора, продолжают до их полного исполнения.

7. Форс-мажор.

7.1. Сторона по настоящему договору, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению данных обязательств.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор заключен на три месяца и вступает в действие с момента подписания данного договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой стороны. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной
ответственностью «УК Соцгород»
(ООО «УК Соцгород»)
433513, РФ, Ульяновская обл.,
г. Димитровград, пр. Димитрова, 8А,
помещ.2
Тел: (84235) 4-18-30
ИНН 7329028813, КПП 732901001
ОГРН 1187325018033
ОКПО 33744483
р/сч 40702810069000004898
УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8588
ПАО СБЕРБАНК
БИК 047308602,
к/с 30101810000000000602
тел. (84235) 4-18-30

Директор

Е.В. Пахомов

МП

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «СЗ «ЖК СОЦГОРОД»
(ООО «СЗ «ЖК СОЦГОРОД»)
433510, Ульяновская обл.,
г. Димитровград,
ул. Королева, дом № 11,
офис № 19
Тел/факс: (84235) 4-14-00
ИНН 7329034006, КПП 732901001
ОГРН 1207300008189,
р/сч 40702810902000003083
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК
ОТКРЫТИЕ»
БИК: 042282881,
к/с: 30101810300000000881

Директор:

В.В. Богданов

МП



Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.)

А. Работы, выполняемые в отношении фундаментов, необходимые для надлежащего содержания стен, перекрытий, лестниц, фасадов, внутренней отделки мест общего пользования.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год.
2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м2)-производятся в весенне-летний период.
3. Заделка продухов в цоколях зданий – производится в осенний период.
4. Мелкий ремонт полов л/клеток-по мере необходимости.
5. Смена (навеска) замков на подвалы, мусорокамеры - по мере необходимости.
6. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
7. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
8. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений – по договору со спец. организациями.
9. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств – 2 раза в месяц.
10. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.) – 1 раз в год.
11. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей – 2 раза в год по графику.
12. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков – по мере необходимости.
13. Прочие непредвиденные работы – по мере необходимости.

Б. Работы, выполняемые в отношении содержания крыш, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, перегородок, полов.

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению – 2 раза в год по графику.
2. Замена разбитого стекла: в зимнее время – в течении 8 часов после поступления заявки, либо непосредственно после обнаружения, в летнее время – в течении 3 суток.
3. Замена (ремонт) сорванных створок оконных переплетов, форточек, смена приборов (ручек, шпингалетов) – по мере необходимости.
4. Очистка кровли от мусора, грязи и посторонних предметов, очистка ливнеприемных воронок – по мере необходимости.
5. Проверка кровли на отсутствие протечек – 2 раза в год.
6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 2 раза в год.

В. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – по графику.
2. Прочистка системы вентиляции – по мере необходимости.

Г. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения.

1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных приборов учета – 1 раз в неделю.
2. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – 1 раз в неделю.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек - по графику.
4. Снятие показаний общедомовых приборов учета – 1 раз в месяц.

Д. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования.

1. Техническое обслуживание силовых и осветительных установок – 1 раз в месяц.
2. Замеры сопротивления изоляции проводов – по графику специализированной организации.
3. Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, мелкий ремонт электрической проводки в местах общего пользования – в течении смены, но не позднее 24 часов с момента получения заявки.

Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ (в случае привлечения подрядных организаций).
3. Заключение договоров энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения.
4. Обеспечение предоставления коммунальных услуг.
5. Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Директор



Е.В.Пахомов

Директор ООО «СЗ «ЖК Соцгород»

В.В. Богданов



Состав общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Ленина, д. 37И/1

	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану №73:23:010104:716
2	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надпольные перекрытия, межквартирные и надпольные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	Фундамент: монолитный железобетонный Наружные стены: кирпичные с утеплителем. Перекрытия: железобетонные.
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды; лифты, входы, тамбуры, коридоры, проходы, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши.	Кровля: плоская совмещенная с внутренним водостоком
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале(подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	Система ХВС, водоотведение, электроснабжение, система вентиляции, газоснабжение, лифтовое оборудование
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	Урны, лавки, спортивное оборудование, детское игровое оборудование

Директор ООО «УК Соцгород»



(Handwritten signature)

Е.В.Пахомов

Директор ООО «СЗ «ЖК Соцгород»

(Handwritten signature)



В.В. Богданов

Смета затрат на содержание общедомового имущества многоквартирного дома № 37И/1 по пр. Ленина г. Димитровграда Ульяновской области

общая площадь (помещений): 2925,4 м2

в т.ч. площадь нежилых помещений -0,00 м.кв.

Год постройки: 2024

Этажность: 9

Кол-во подъездов: 1

Кол-во помещений: 46

Кол-во лицевого счетов: 46

№ п/п	Наименование услуг	Предложено УК				Принято собственниками			
		Объем	Сумма затрат в год, руб.	Сумма затрат в месяц, руб.	Тариф, руб./м ²	Объем	Сумма затрат в год, руб.	Сумма затрат в месяц,	Тариф, руб./м ²
1	Аварийная служба	2925,4	40721,57	3393,46	1,16	2925,4	40721,57	3393,46	1,16
2	Содержание ВДГО	2925,4	9127,25	760,60	0,26	2925,4	9127,25	760,60	0,26
3	Прочистка ДВК	2925,4	19307,64	1608,97	0,55	0	0,00	0,00	0,00
4	Обслуживание пожарной сигнализации, (ПС)	2925,4	35104,80	2925,40	1,00	2925,4	35104,80	2925,40	1,00
5	Техническое обслуживание лифтового оборудования	1	98293,44	8191,12	2,80	1	98293,44	8191,12	2,80
6	Страхование лифтов	1	385,00	32,08	0,01	1	385,00	32,08	0,01
7	Обслуживание конструктивных элементов здания	2925,4	35385,64	2948,80	1,01	2925,4	7150,00	595,83	0,20
8	ТО ДВК	2925,4	12637,73	1053,14	0,36	2925,4	12637,73	1053,14	0,36
9	Обслуживание ВДО	2925,4	37913,18	3159,43	1,08	2925,4	3510,48	292,54	0,10
10	Обслуживание ВДЭО	2925,4	25002,50	2083,54	0,71	2925,4	3797,90	316,49	0,11
	содержание ВДЭО	2925,4	23169,17	1930,76	0,66	2925,4	3797,90	316,49	0,11
	испытание изоляции и сопротивление сети	2925,4	1833,33	152,78	0,05	0	0,00	0,00	0,00
11	Проверка на загазованность подвалов	438,2	3680,88	306,74	0,10	438,2	3680,88	306,74	0,10
12	Благоустройство придомовой территории, в т.ч.:	2925,4	21652,64	1804,39	0,62	2925,4	4840,68	403,39	0,14
	покос травы	708	9111,96	759,33	0,26	0	0,00	0,00	0,00
	содержание территории	2925,4	7700,00	641,67	0,22	0	0,00	0,00	0,00
	содержание МАФ	2925,4	4840,68	403,39	0,14	2925,4	4840,68	403,39	0,14
13	Санитарное содержание помещений и придомовой территории, в т.ч.	2925,4	14971,37	1247,61	0,43	2925,4	1945,61	162,13	0,06
	дератизация	438,2	1945,61	162,13	0,06	438,2	1945,61	162,13	0,06
	дезинсекция 3 раза	613,48	7361,76	613,48	0,21	0	0,00	0,00	0,00
	Обработка газонов от комаров 2 раза	708	5664,00	472,00	0,16	0	0,00	0,00	0,00
14	Содержание систем сбора ТКО и КГМ	2925,4	7020,96	585,08	0,20	0	0,00	0,00	0,00

15	Уборка придомовой территории, в т.ч.	2925,4	521112,84	43426,07	14,84	2925,4	254436,35	21203,03	7,25
	ручная уборка	2872	438107,40	36508,95	12,48	2872	230986,74	19248,89	6,58
	мех уборка (в зимний период)	1600	83005,44	6917,12	2,36	1600	23449,61	1954,13	0,67
16	Уборка лестничных клеток	412,8	215894,52	17991,21	6,15	412,8	215894,52	17991,21	6,15
17	Управление МКД, в том числе:								
	Начисление и сбор платежей	2925,4	105735,30	8811,27	3,01	2925,4	100817,11	8401,43	2,87
	Предоставление платежных документов	46	3908,16	325,68	0,11	46	3908,16	325,68	0,11
	Единая диспетчерская служба, ЕДС	2925,4	9478,30	789,86	0,27	2925,4	9478,30	789,86	0,27
	Паспортный стол	2925,4	16499,26	1374,94	0,47	2925,4	16499,26	1374,94	0,47
	Услуги по выгрузке информации на ГИС ЖКХ	46	701,04	58,42	0,02	46	701,04	58,42	0,02
	Управленческие расходы	2925,4	196235,83	16352,99	5,59	2925,4	196235,83	16352,99	5,59
19	Служба консьержей	2925,4	953747,52	79478,96	27,17	2925,4	953747,52	79478,96	27,17
		Предложено УК				Принято собственниками			
	Наименование услуг	Объем	Сумма затрат в год, руб.	Сумма затрат в месяц, руб.	Тариф, руб./м ²	Объем	Сумма затрат в год, руб.	Сумма затрат в месяц, руб.	Тариф, руб./м ²
	Итого на содержание общедомового имущества:	2925,4	2384517,36	198709,78	67,93	2925,4	1972913,42	164409,45	56,20
	рентабельность 8%	2925,4	190761,39	15896,78	5,43	2925,4	157833,07	13152,76	4,50
	Всего на содержание общедомового имущества с учетом рентабельности:	2925,4	2575278,75	214606,56	73,36	2925,4	2130746,50	177562,21	60,70

Текущий ремонт общего имущества	2925,4	70209,6	5850,8	2,00	2925,4	70209,6	5850,8	2,00
---------------------------------	--------	---------	--------	------	--------	---------	--------	------

Директор ООО "УК Соцгород"

Представитель собственников жилья



Е.В. Пахомов