

Договор № 1 100 ~~1040~~
управления многоквартирным домом

УР, г. Ижевск

"02" марта 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью "МИДУЭЙ", в лице директора Макарова К.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем, «Застройщик» с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ЭТАЛОН», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Дубовской Натальи Витальевны, действующей на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

Основные понятия и термины, используемые в настоящем договоре

Во избежание неоднозначного толкования положений Договора сторонами, были согласованы следующие определения различных терминов:

МКД – «Жилой дом в границах муниципального образования – сельского поселения «Первомайское» Завьяловского района УР. Второй этап строительства – корпус К/2, вставка В/1. Третий этап строительства – корпус К/3, вставка В/2.», расположенный по адресу: УР, Завьяловский район, МО «Первомайское», примерно в 60 метрах от ориентира пп 1768 по направлению на северо-запад.


Акт приемки-передачи МКД - документ, создаваемый комиссией, осуществляющей передачу МКД от Застройщика Управляющему.

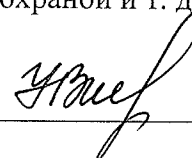
1.1. Предмет договора

1.1. На основании п. 14 ст. 161 ЖК РФ Застройщик передает, а Управляющий принимает во временное, на срок с даты получения разрешительной документации, подтверждающей факт ввода МКД в эксплуатацию до проведения собрания собственников помещений в МКД (но не более трех месяцев), управление МКД для оказания следующих услуг:

- содержание МКД в соответствии с настоящим договором, действующими правилами и нормами установленными законодательством РФ;
- осуществление функций Исполнителя (в соответствии с Постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (в ред. от 19.09.2013) и при снабжении собственников и других законных владельцев (далее по тексту Пользователей) энергоресурсами (ХВС, ГВС, тепло- и электроэнергией, обеспечении водоотведения);
- осуществление функций эксплуатирующей организации по лифтам в соответствии с ПБ 10-558-03 "Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов" (ПУБЭЛ);
- оказание услуг по содержанию, текущему и аварийному ремонту общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.
- начисление и сбор платежей за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений в МКД (п. 7.4.ст.155 ЖК РФ).
- вести журнал учета произведенных работ и оказанных услуг по ремонту МКД и его технологического оборудования
- хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к обслуживанию МКД базу данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Пользователей знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

1.2. Дополнительно к п. 1.1 Управляющий за средства Застройщика участвует в приемочной комиссии МКД, проводит подготовительные работы, обеспечивающие эксплуатацию МКД с даты получения разрешения, в т.ч. нанимает персонал, заключает договоры со специализированными организациями, охраной и т. д.

 _____ Застройщик

 _____ Управляющий

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Управляющего:

2.1.1. Принимать участие в приемочной комиссии по вводу МКД в эксплуатацию.

2.1.2. Заключение в течение одного месяца с момента заключения настоящего договора договоров с ресурсоснабжающими компаниями на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение по постоянной схеме МКД.

2.1.3. Принять по акту приема-передачи от Заказчика МКД не позднее пяти дней момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД при условии выполнения Заказчиком п. 2.2.1. настоящего договора.

2.1.4. С момента приемки МКД по Акту приема - передачи обеспечить:

- сбор и вывоз ТБО с территории, дератизацию и дезинфекцию;
- предоставление коммунальных и прочих услуг надлежащего качества Пользователям жилых и нежилых помещений, ведение расчетов за оказанные услуги:
- техническое и аварийное обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами и нормами;
- техническое обслуживание противопожарной сигнализации специализированной организацией;
- техническое обслуживание домофонной связи специализированными организациями;
- содержание электроустановок и другого инженерного оборудования, инфраструктуры и элементов благоустройства придомовой территории в работоспособном состоянии и их эксплуатацию в соответствии с требованиями ПТЭэп, правил безопасности и других нормативно-технических документов;
- выполнение Правил пожарной безопасности при эксплуатации в соответствии с Декларацией о пожарной безопасности;
- ведение соответствующей технической документации на МКД, представление ее по требованию Пользователей;
- передать комплект технической документации на МКД организации, выбранной по результатам общего собрания собственников в течение 30 дней после даты проведения собрания.

2.1.5. Ответственность за соблюдение правил безопасности и охраны труда персонала, его аттестацию и проведение необходимых инструктажей лежит на Управляющем.

2.2. Обязанности Застройщика

2.2.1. одновременно с передачей МКД произвести следующие действия:

- установить защиту лифтов от возможных повреждений при транспортировке в них крупногабаритных грузов;

- передать по акту Управляющему:

а) сведения о юридических и физических лицах, имеющих право оформления в собственность жилых и нежилых помещений, а именно: наименование лица с указанием права требования помещения. Управляющий не имеет право передавать полученные от Застройщика сведения третьим лицам.

б) исполнительную и техническую документацию на МКД, включающую в себя паспорта и сертификаты на установленное оборудование и материалы;

в) технический паспорт ЦГИ с поэтажными планами и экспликациями;

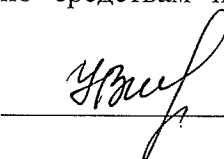
г) инструкцию по эксплуатации, оформленную в соответствии с требованиями п.24, 25 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

д) справки установленной формы о выполнении ТУ ресурсоснабжающих организаций.

2.2.2. С момента получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию:

- ежемесячно извещать Управляющего по средствам направления писем по

 Застройщик

 Управляющий

электронной почте о подписанных Актах приема –передачи помещений собственникам МКД.

- оплачивать до 10 числа месяца следующего за отчетным сумму расходов по содержанию не переданных третьим лицам помещений в МКД в соответствии с протоколом договорной цены (Приложение № 1), а коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.08.2006 №307.

- обеспечить необходимые консультации и присутствие на доме специалистов «Представительства Застройщика» (руководителя проекта и специалиста по инженерному оборудованию и сетям) в течение действия данного договора.

3.Расчеты по договору

3.1. С даты заключения настоящего договора Застройщик оплачивает до 10 числа месяца, следующего за отчетным за не переданные физическим и юридическим лицам по актам передачи квартиры и нежилые помещения оказанные надлежащим образом услуги по содержанию и коммунальным расходам на основании счетов-извещений, выставленных Управляющим по настоящему договору. При этом, услуги по содержанию оплачиваются в соответствии с протоколом договорной цены (Приложение №1), а коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Застройщик не оплачивает стоимость услуг за переданную квартиру или нежилое помещение с даты передачи их физическим и юридическим лицам.

4.Гарантии

4.1. Застройщик гарантирует:

- Качество выполнения всех работ в соответствии с проектной и исполнительной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

- Устранение в согласованные с Управляющим сроки недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийной эксплуатации объекта

- Компенсацию согласованных с Застройщиком затрат Управляющего, связанных с устранением аварийных ситуаций, относящихся к гарантийному случаю, по фактической стоимости на основании подписываемого между Сторонами Акта.

4.2. Гарантийный срок эксплуатации МКД со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД устанавливается 5 лет (кроме технологического и инженерного оборудования). На инженерное и технологическое оборудование устанавливается гарантийный срок в соответствии с гарантией завода-изготовителя, но не более чем три года со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

4.3. В течение рабочего дня со дня получения письменного извещения Управляющего Застройщик обязан направить своего представителя для описания дефектов, согласования порядка и сроков их устранения и подписания акта.

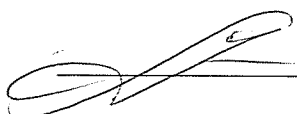
4.4. При отказе Застройщика составлять или подписывать акт обнаруженных дефектов и недоделок, Управляющий вправе за свой счет провести квалифицированную независимую экспертизу, по итогам которой составляется соответствующий акт по описанию дефектов и недоделок и их характер.

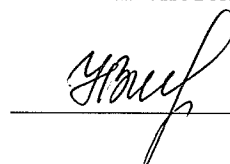
4.5. В случае, если экспертизой будет установлено, что описанные дефекты подпадают под гарантийный случай, Застройщик возмещает Управляющему стоимость ее проведения. Назначение экспертизы не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

4.6. Указанные в пункте 3.2. настоящего Договора гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения МКД со стороны третьих лиц.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: военные действия, массовые беспорядки, стихийные бедствия, аварии на телекоммуникационных системах и системах энергоснабжения и

 Застройщик

 Управляющий

иные чрезвычайные, не предотвращаемые происшествия и события, делающие невозможным оказание услуг.

5.2. О наступлении указанных обстоятельств. Стороны уведомляют друг друга в течение трех дней с последующим предоставлением документов, подтверждающих факт форс-мажорных обстоятельств в течение месяца.

6. Ответственность Сторон

5.1. За не исполнение, или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. Изменения условий и содержания Договора оформляется в письменном виде в форме Дополнительных соглашений к Договору.

7.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим организациям и лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

7.4. Все уведомления, сообщения, заявки, переписка Сторон, должны направляться в письменной форме. Такие сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам сторон, с получением под расписку соответствующими должностными лицами и/или посланы сторонами друг другу посредством отправки документа/ письма по факсу либо по электронной почте:

- для Застройщика а: факс на номер отсутствует, электронная почта info@talan.udm.ru.

- для Управляющий: факс на номер +7(3412)-230-424 электронная почта eatolon18@yandex.ru.

7.5. Стороны согласовали, что срок ответа на письма, претензии, не может превышать 7 рабочих дней.

7.6. Споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

7.7. Стороны согласились с тем, что они не будут передавать третьим лицам принадлежащее им право требования исполнения обязательств по настоящему Договору, без письменного согласия другой стороны.

7.8. Договор действует до проведения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа управления Жилым комплексом, но не может превышать трех месяцев. В части расчетов - до полного завершения..

7.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «МИДУЭЙ»

426077, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 86

ИНН 1831077815 КПП 184101001

ОГРН 1021801158356

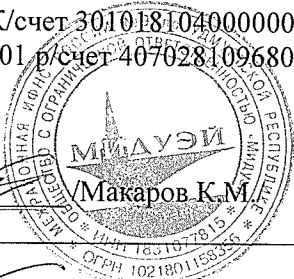
ОТДЕЛЕНИЕ N 8618 СБЕРБАНКА РОССИИ

Г.ИЖЕВСК К/счет 3010181040000000601

БИК 049401601 р/счет 40702810968000169918

Директор

М.П.



/Макаров К.М./

Застройщик

УПРАВЛЯЮЩИЙ

ООО «ЭТАЛОН»

426077, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 86

ИНН 1841019227 КПП 184101001

ОТДЕЛЕНИЕ N 8618 СБЕРБАНКА РОССИИ

Г.ИЖЕВСК К/счет 3010181040000000601

БИК 049401601

р/счет 40702810068000093492

Директор

М.П.

/Дубовская Н.В./

Управляющий

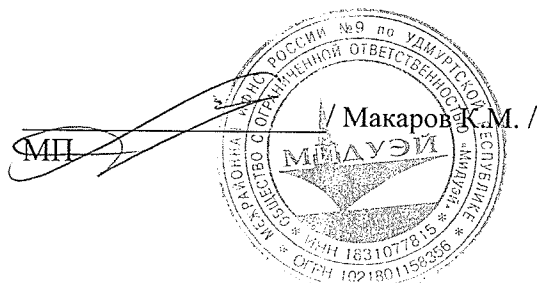
**Протокол
согласования договорной цены по п.2.2.2 договора**

1. Порядок определения расчета договорной цены в месяц рассчитывается следующим образом:

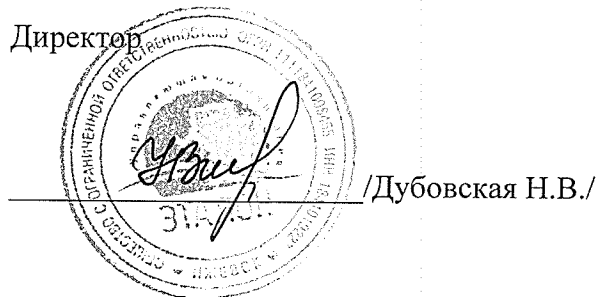
№ П.п	Статья расходов (наименование оказываемой услуги)	Стоимость оказания услуг, в руб.	Ед. измерения
1.	Содержание жилья	17,08	руб./м ²
4.	Обслуживание пожарной сигнализации	0,82	руб./м ²
5.	Обслуживание УУТЭ	0,70	руб./м ²
6.	Обслуживание ИТП и Бойлера ГВС	2,29	руб./м ²
7.	Обслуживание светильников наружного освещения	0,04	руб./м ²
8.	Обслуживание повысительных насосов	0,14	руб./м ²
9.	Благоустройство территории	0,08	руб./м ²
	Итого	21,15	руб./м²
10.	Отопление	949,05	руб./Гкал


2. С момента заключения настоящего договора устанавливается договорная цена оплаты за содержание МКД в размере **21,15** рублей в месяц с кв. м.
3. Застройщик оплачивает за каждый не переданный квадратный метр третьим лицам, с даты подписания настоящего договора до даты передачи физическим и юридическим лицам по актам приема-передачи квартиры или нежилого помещения.
4. Застройщик не оплачивает за переданную квартиру или нежилое помещение с даты передачи их физическим или юридическим лицам.

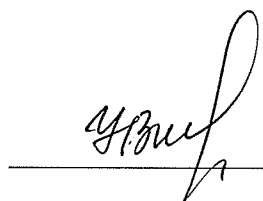
Директор



Директор



 Застройщик

 Управляющий