

ДОГОВОР №04/19
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

01 января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АкадемМедСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Корсакова Александра Павловича, действующего на основании Устава с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Разъездная 12» (Лицензия №054-000046, выданная ГЖИ Новосибирской области 20.04.2015 года), в лице директора Прокунина Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Бульвар Молодежи, д. 38 (далее - многоквартирный дом), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность).

1.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Застройщика, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Сроки начала деятельности по управлению многоквартирным домом по договору

2.1. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества – с даты подписания настоящего договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Застройщик и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться законодательством Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, и, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Застройщика или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Застройщиком и его уполномоченными лицами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении условий Договора за период осуществления управления, в установленные действующим законодательством сроки.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, а также их стоимость указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2. Порядок осуществления иной деятельности

4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнение платных работ и услуг для потребителей в соответствии с перечнем и ценами, утвержденными Управляющей организацией.

4.2.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п. 4.2.1. Договора, выполняются или оказываются

по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация и Застройщик становили равной 17 (семнадцати) рублям 69 копейкам за 1 (один) квадратный метр площади жилых (нежилых) помещений ежемесячно.

5.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Застройщика в соответствии с целями, указанными настоящим Договором.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки пользователей помещениями или потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором

6.1.5. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

6.2. Управляющая организация имеет право:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

6.2.2. Требовать от Застройщика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

6.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Застройщиком помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ.

6.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

6.3. Застройщик обязан:

6.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

6.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для произведения расчетов.

6.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

6.4. Застройщик имеет право:

6.4.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты.

6.4.2. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов,

подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

6.4.3. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

6.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

7. Ответственность по Договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация и Застройщик несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор начинает действовать с момента его подписания Сторонами, и действует согласно требованиям Жилищного кодекса РФ.

9. Изменение условий договора

9.1. Изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны.

Приложение №1. – Перечень работ и услуг, а также их стоимость по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Застройщик:

ООО «АкадемМедСтрой»

630055, г. Новосибирск, ул. Разъездная, д. 10
ИНН 5408278393 КПП 540801001
р/с 40702810344050002098 в ОАО «Сбербанк
России» в г. Новосибирске
БИК 045004641
к/с 3010181050000000641

Директор _____ /А. П. Корсаков/
М. П.



Управляющая организация:

ООО «Разъездная 12»

630055, г. Новосибирск, ул. Разъездная, д. 12.
ИНН 5408255170 КПП 540801001
ОГРН 1075473012944
р/с 40702810103400007006 в Филиал № 5440 ВТБ 24
(ПАО) г. Новосибирск БИК 045004751,
к/с 30101810450040000751
Телефон: 8 (383) 332-30-48
Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8
(383) 213-71-30

Директор _____ /В. Н. Прокунин/
М. П.



**Приложение №1 к Договору №04/19
управления многоквартирным домом от 01 января 2019 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИХ СТОИМОСТИ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ**

Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Общая площадь помещений и собственников (кв.м.)	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.	
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА					
1.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.	12 153,8	626637,70	4,30
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.	12 153,8	200 404,00	1,37
3.	Аварийно-ремонтное обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения.	12 153,8	140 080,00	0,96
4.	Санитарное содержание лестничных клеток	Мытье холлов подъездов 1-го этажа и кабин лифтов – ежедневно, мытье подъездов – 4 раза в месяц	12 153,8	451 200,00	3,09
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда МКД 2-03.2003	12 153,8	455 039,00	3,12
6.	Дератизация, дезинсекция	Дератизация - 1 раз в квартал	12 153,8	9 072,00	0,06
7.	Обслуживание лифтов	Круглосуточно, согласно договору со специализированной организацией	12 153,8	401 256,00	2,75
7.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (Тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение, электроэнергия)	Ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	12 153,8	86 400,00	0,59

8.	Механизированная уборка придомовой территории	По факту	12 153,8	80 215,20	0,55
ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме			12 153,8	2 450 303,90	16,80
	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.	12 153,8	280 039,37	1,92
ВСЕГО управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в многоквартирном доме			12 153,8	2 730 343,27	18,72

Директор _____ /А. П. Корсаков/



Директор _____ /В. Н. Прокунин/

