

Договор № СУ 1505004  
управления многоквартирным домом

с. Завьялово

26 февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью строительное управление «Спецстрой», далее именуемое «Застройщик», в лице директора Маркова Константина Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищно-коммунальный сервис» (сокр. ООО «УК ЖК – Сервис»), в лице директора Феофилактова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) на следующих условиях

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14, статьи 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирными домами в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и «Пятиэтажный жилой дом по улице Речная в с.Завьялово УР» (далее многоквартирный дом), на земельном участке площадью 3803 кв.м., кадастровый номер 18:08:078031:116, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Завьяловский район, принадлежащего Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № СУ 1303001 от 15.07.2013 г., дополнительного соглашения № 1 от 14.04.2014 г. к договору аренды земельного участка № СУ 1303001 от 15.07.2013 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР 24.04.2014 г., № регистрации 18-1807/019/2014-278 от 24.04.2014 г.; земельном участке площадью 500 кв.м., кадастровый номер 18:08:078031:46, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, с. Завьялово, ул. Калинина, 34, принадлежащего Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 1403002 от 24.03.2014 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР 24.04.2014 г., № регистрации 18-1807/019/2014-277 от 24.04.2014 г.

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей компанией в интересах участников Долевого строительства вышеуказанного жилого дома.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания – по поручению Застройщика, обязуется от своего имени за вознаграждение организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам помещений с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в данном доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ и указывается в Приложении №1 к настоящему договору.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. обеспечить в своем составе наличие технического персонала с необходимыми группами допуска для обслуживания электрохозяйства многоквартирного дома и газового оборудования (котельная);

3.1.4. обеспечить участие в приемке работ включая, но не ограничиваясь, работ по устройству инженерных коммуникаций (наружных и внутренних) многоквартирного дома, строительных работ, работ по благоустройству территории многоквартирного дома;

3.1.5. в течение 5 календарных дней с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (даты подписания акта ввода многоквартирного дома в эксплуатацию) подписать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с электроснабжающей организацией, заключить договор на поставку электроэнергии;

3.1.6. в течение 30 календарных дней со дня вступления в силу настоящего договора от собственного имени заключить договоры на газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение;

3.1.7. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг;



3.1.8. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления, лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой выдачи, собственникам жилых и нежилых помещений и нанимателям жилых помещений, жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.9. принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.10. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Застройщика за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам;

3.1.11. организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.12. с даты подписания акта приема-передачи помещения в многоквартирном доме участнику долевого строительства осуществлять прием платежей;

3.1.13. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.14. фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;

3.1.15. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.16. вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;

3.1.17. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.18. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе путем заключения договоров с подрядными организациями;

3.1.19. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика, собственников и нанимателей жилых помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.20. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.21. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713) при организации такого учета на предприятии;

3.1.22. организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ;

3.1.23. вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.24. информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных в многоквартирном доме или жилого дома ( в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а так же о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.25. информировать Застройщика, нанимателей и собственников жилых и нежилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.26. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.27. организовывать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с Застройщиком и собственниками помещений в многоквартирном доме (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.1.28. в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора произвести установку входных дверей в подъезды многоквартирного дома (железных), позволяющую последующую установку домофона.

3.1.29. вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилого помещения;

3.1.30. управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ и УР.



### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а так же заключать с данными организациями договора от своего имени и за свой счет;

3.2.2. представлять интересы Застройщика и собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора;

3.2.3. формировать предложения Застройщику и собственникам жилых и нежилых помещений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение;

3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;

3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии поручения собственником жилых и нежилых помещений за дополнительную плату; ограничивать или приостанавливать подачу лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилого помещения коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты ими одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.7. принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо по предложению Застройщика, по выбору способа правления многоквартирным домом;

3.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.9. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора;

3.2.10. представлять интересы лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилого помещения, и Застройщика по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.11. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

3.2.12. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с установлением Администрацией органов местного самоуправления либо по согласованию с Застройщиком размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2.13. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.2.14. в связи с задолженностью лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, Управляющая компания может отказать им в услугах, оказываемых Управляющей компанией с соблюдением требований действующего законодательства;

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. в течение 30 календарных дней со дня вступления в силу настоящего договора представить в обслуживающие, ресурсоснабжающие и прочие организации заявления о расторжении ранее заключенных договоров;

3.3.2. передать Управляющей компании исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 5 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

3.3.3. при передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей компании снять показания средств измерения потребления услуг;

3.3.4. своевременно не позднее 5 дней с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения передать Управляющей компании копию указанного акта;

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;



3.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.7. предоставить Управляющей компании информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса) в течение 5 дней с момента заключения договора;

3.3.8. не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.9. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.10. передать управляющей компании список собственников с номерами телефонов жилого многоквартирного дома;

3.3.11. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи, Застройщик обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление;

#### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов, по оплате коммунальных услуг;

3.4.3. получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору;

3.4.6. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.7. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения;

3.4.8. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Плата за коммунальные услуги для лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей включает в себя:

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение;

4.2. Плата за содержание и ремонт помещения для лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей, Застройщика до момента передачи жилых помещений по акту приема передачи дольщикам составляет: согласно утвержденным тарифам Администрации местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

Размер платы за теплоэнергию и горячую воду составляет – исходя из ежемесячных расчетов в соответствии с Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4.4. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему договору.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:



- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Застройщику своими виновными действиями, бездействием.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика из-за недостатка средств в фонде содержания.

5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Застройщику в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, в следствие непринятия решения о их проведении застройщиком.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом «Пятиэтажный жилой дом по улице Речная в с. Завьялово УР» с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Удмуртской Республики в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества дома.

8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО «УК ЖК - Сервис»

Адрес: 427000, Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Калинина 33а  
ИНН 1841032355 КПП 184101001  
р/с 40702810968000003883  
в Удмуртском отделении СБ РФ № 8618  
г. Ижевск  
к/с 30101810400000000601  
БИК 049401601  
Т. 62-00-76

Директор

В.В. Феофилактов

М.П.



### ЗАСТРОЙЩИК ООО СУ «Спецстрой»

Адрес: 426006, Удмуртская Республика, г. Ижевск, 14-ая ул. Дом № 141 Б  
ИНН 5920036896, КПП 183201001  
р/с 40702810424000000111 в ИЖФ ПАО «МДМ БАНК» г. Ижевск  
к/с 30101810800000000735  
БИК 049401735  
Тел. 61-44-24

Директор

К.В. Марков

М.П.

