

ДОГОВОР № 3-У/ЗГ
управления многоквартирным жилым домом
по адресу: г. Раменское, Северное шоссе, корпус 3 (строительный адрес)

г. Раменское

«14» сентября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Синара», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Милоховой Ирины Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Зеленый город» (ООО «УК «Зеленый город»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Исполняющего обязанности директора Федоровой Ирины Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции от 25.12.2012), п.6.2 ст.155 ЖК РФ, ст.11.9 ЗК РФ, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» от 13.08.2006 №491;

с целью оказания услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию (в том числе надзор за ремонтными работами и работами по доведению площадей до состояния пригодного для использования по назначению владельцами помещений) и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласно установленных законодательством РФ пределах.

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Застройщиком на основании настоящего договора, руководствуясь в своей деятельности действующими нормативными правовыми актами РФ.

1.4. Надлежащее обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и

Застройщик

1

Управляющая организация

ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию (в том числе надзор за ремонтными работами и работами по доведению площадей до состояния пригодного для использования по назначению владельцами помещений) и текущему ремонту общего имущества в многоуровневом (16-18-19-22) многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, строительный адрес – корпус 3 (далее Объект), а так же предоставлять коммунальные услуги 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 жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество), в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ и пункту 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, предоставляемых Застройщику, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Управляющая организация по настоящему договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес многоквартирного дома: Московская обл., г. Раменское, Северное шоссе, корпус 3 (строительный адрес)

характеристика постройки:

год постройки: 2017

количество надземных этажей: 16-18-19-22

количество подземных этажей: 1

количество секций (подъездов): 4

количество квартир: 263 шт

общая площадь здания (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) 25 569,40 кв.м.

общая площадь здания (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) 26 212,10 кв.м.,

общая площадь квартир с учетом неотапливаемых помещений (балконы, лоджии, террасы с понижающим коэффициентом): 17 887,60 кв.м.

площадь квартир без учета неотапливаемых помещений: 17 244,90 кв.м.

площадь нежилых торгово-офисных помещений: 1 212,0 кв.м.

площадь помещений общего пользования: 4 586,20 кв.м.

площадь прочих нежилых помещений: 110,20 кв.м.

площадь технических помещений: 2 416,10 кв.м., в том числе площадь мастерских 38,70 кв.м.

кадастровый номер и площадь (кв.м) земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: № 50:23:0110146:102, 7 490 кв.м.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Обязанности собственников, а так же лиц, принявших от застройщика помещение по акту приемки-передачи:**

3.1.1. Не допускать случаев нарушения имеющихся схем учёта коммунальных услуг Объекта, в том числе, связанных с нарушением пломбировки приборов учета Объекта, изменением их местоположения в составе инженерных сетей Объекта.

3.1.2. Не допускать случаев установки, подключения и использования электробытовых приборов на Объекте, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети Объекта.

3.1.3. Не допускать случаев самовольного слива теплоносителя из системы и приборов отопления в помещениях Объекта.

Застройщик _____

2

Управляющая организация _____

3.1.4. Не допускать случаев сбрасывания в канализационную систему Объекта мусора, строительных и бытовых отходов. Мусор и бытовые отходы выносить и складировать в специально оборудованные места.

3.1.5. Не допускать случаев, связанных с отключением инженерных систем Объекта от ресурсоснабжения Объекта в целом либо отдельно взятых помещений Объекта без предварительного согласования между Сторонами.

3.2. Обязанности Застройщика:

3.2.1. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный жилой дом, внутримодульное инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства (проектную документацию, тех.паспорт, документацию и паспорта на установленное оборудование и приборы учета, инструкцию по эксплуатации МКД и т.д.).

3.2.2. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи на обслуживание многоквартирный жилой дом и общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

3.2.3. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.4. Передать Управляющей организации в эксплуатацию в рабочем состоянии по актам готовности следующие инженерные системы многоквартирного дома:

- система отопления (ИТП, узел учета потребления теплоносителя);
- система водоснабжения (узел учета горячего и холодного водоснабжения);
- система электроснабжения;
- система АСКУЭ;
- система водоотведения с промывкой системы;
- система дымоудаления;
- система пожарной сигнализации;
- система ливневой канализации;
- лифтовое хозяйство (9 лифтов);

- очищенные от мусора помещения технического этажа, подвала и мест общего пользования многоквартирного жилого дома.

3.2.5. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

3.2.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи.

3.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

3.2.8. В случае выявления неисправностей инженерного оборудования Объекта в период передачи квартир и помещений лицам по передаточному акту до полной реализации оставшихся помещений будущим собственникам своевременно сообщать Управляющей организации об авариях по телефону 8(49646)7-02-53.

3.2.9. Устранять в течение гарантийного срока выход из строя инженерного оборудования Объекта в рамках гарантийных обязательств при условии предоставления Управляющей организацией регламента на ремонт и периодическое обслуживание инженерного оборудования.

3.2.10. Устранять за свой счет повреждения инженерного оборудования Объекта, которые возникли по вине Застройщика.

3.2.11. Своевременно возмещать Управляющей организации стоимость предоставленных услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг в период передачи квартир и помещений по передаточным актам, а так же оплачивать потребленные коммунальные услуги в не проданных квартирах.

3.2.12. Застройщик обязуется своевременно еженедельно подавать в Управляющую организацию списки переданных помещений Объекта с указанием даты перехода права собственности к новым владельцам.

3.2.13. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством РФ.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

- 3.3.1. Принять общее имущество в многоквартирном доме для осуществления обеспечения его содержания от Застройщика по акту приема-передачи в течение 30 календарных дней с момента заключения настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение 30 дней осуществить действия, направленные на заключение в интересах 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 жилого помещения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление); и со специализированными организациями на обслуживание лифтового хозяйства; на вывоз ТКО и иные работы, гарантирующие качественное выполнение обязанностей Управляющей организации.
- 3.3.3. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых коммунальных ресурсов, а при наличии в доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.
- 3.3.4. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования Объекта, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества Объекта.
- 3.3.5. Проводить осмотры общего имущества Объекта 2 раза в год (весной и осенью) с составлением соответствующего акта осмотра. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).
- 3.3.6. Осуществлять подготовку общего имущества Объекта к сезонной эксплуатации.
- 3.3.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии в срок, установленный настоящим договором, при этом обеспечить Застройщика информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для пользователей помещений Объекта местах.
- 3.3.8. Предварительно информировать пользователей помещений Объекта о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.
- 3.3.9. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем Объекта от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление Застройщику и информировать пользователей помещений Объекта о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ.
- 3.3.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанную с исполнением настоящего договора, вести журнал учета проводимых на Объекте регламентных работ, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию по Объекту. Техническая документация должна быть предоставлена Застройщиком Управляющей организации в полном объеме.
- 3.3.11. Осуществлять управление Объектом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества Объекта.
- 3.3.12. Предоставлять по запросу Застройщика в течение двадцати рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.
- 3.3.13. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.
- 3.3.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.3.15. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.
- 3.3.16. Обеспечить доступ собственникам мастерских, расположенных на техническом этаже в 1-й секции дома (мастерская № 2 общей площадью 18,1 кв.м., мастерская № 3 общей площадью 20,6 кв.м.), а именно: не препятствовать свободному доступу собственникам указанных помещений, предоставить собственникам ключи от помещений.

3.3.17. Перед началом отопительного сезона производить проверку счетчиков отопления на предмет работоспособности. В случае, если Управляющая компания не произвела проверку теплосчетчиков и не предоставила Застройщику акт проверки, претензии о неработающих (некорректно работающих) теплосчетчиков Застройщиком не рассматриваются.

3.3.18. В случае наступления аварийных ситуаций, таких как: прорыв системы водоснабжения, отопления или канализации, составление Управляющей компанией односторонних актов с выводами о причинах наступления аварийной ситуации, Застройщиком не принимаются.

3.3.19. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.20. Обеспечить Застройщика информацией о специализированных организациях (название, контактные телефоны ответственных лиц), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Объекта.

3.3.21. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Предоставлять Застройщику, Собственникам или уполномоченному им в соответствии с законодательством РФ лицу по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, имеющиеся у Управляющей организации.

3.3.22. На период проведения ремонтных работ лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточным актам, собственниками помещений, обеспечить сохранность, целостность и работоспособность общего имущества Объекта, в том числе самостоятельно или с привлечением специалистов вести технический надзор за ремонтными работами в жилых и нежилых помещениях, по завершению массовых ремонтных работ произвести ремонт повреждений мест общего пользования и общего имущества Объекта.

3.3.23. На период проведения ремонтных работ лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточным актам, собственниками помещений Управляющая организация обязана:

- составить и согласовать с Застройщиком регламент ведения ремонтных работ, производимых собственниками помещений в многоквартирном жилом доме;
- ознакомить Собственников и Пользователей помещений с регламентом ведения ремонтных работ на Объекте;
- довести Собственников и Пользователей обязанность по обеспечению целостности несущих конструкций и инженерных систем Объекта;
- проводить согласование перепланировок и переустройств, а так же вновь возводимых конструкций в помещениях Объекта;
- проводить согласование устройств напольных покрытий, доводить Собственников и Пользователей обязанность устройства шумозащиты нижележащих помещений в конструкции напольных покрытий;
- принимать и составлять акты на скрытые работы при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников и Пользователей;
- согласовывать однолинейные схемы электрических щитов квартир и помещений;
- требовать Собственников и Пользователей помещений, электротехнические проекты;
- передавать на согласование Застройщику узлы крепления кондиционеров на фасаде Объекта и проходные отверстия для трасс кондиционеров;
- довести до Собственников и Пользователей помещений, недопустимость подключения электросварочных трансформаторов и мощных тепловых пушек к внутренней домовой электрической сети;
- не допускать запыленность мест общего пользования при производстве ремонтных работ в помещениях Объекта для обеспечения функциональной работы датчиков пожарной сигнализации и лифтового оборудования;
- обеспечить бесперебойную работу как минимум одного лифта в секции на период ремонтных работ до заселения 40% жителей;
- обеспечить ежедневную уборку мест общего пользования и мест примыкания лифтовых дверей на период ремонтных работ помещений Объекта.

3.3.24. После приема общего имущества Объекта работы по заполнению стояков инженерных систем (водоснабжение и отопление), спуску воздуха и приведение систем в работоспособное состояние осуществляется за счет Управляющей организации.

Ответственность за качество работ по заполнению стояков инженерных систем (водоснабжение и отопление), спуску воздуха и приведение систем в работоспособное состояние после приема общего имущества Объекта возлагается на Управляющую организацию.

3.3.25. На основании письменной заявки Застройщика, Собственника или Пользователя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещениям Собственников/Пользователей. В случае обнаружения дефектов в работе оборудования, установленного Застройщиком до приема Управляющей организацией общего имущества Объекта, Управляющая организация обязана письменно известить о данном факте Застройщика и составлять акт в присутствии представителя Застройщика.

3.3.26. Произвести пломбировку приборов учета водоснабжения, установленных Застройщиком в помещениях Собственников. Своевременно производить поверку общедомовых и индивидуальных приборов учета.

3.3.27. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем участия своих представителей в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Объекта, присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

4.1.2. В установленном законодательством порядке требовать от Управляющей организации возмещения убытков, понесенных им в результате нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

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

4.2.2. Привлекать специализированные организации для выполнения отдельных видов работ.

4.2.3. По заявке лица, принявшего от Застройщика помещения в данном жилом доме по передаточному акту, оказывать услуги, выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования, расположенного в помещениях Объекта, которое не относится к общему имуществу Объекта. Оплата оказанных услуг (выполненных работ) производится данными лицами исполнителю, в соответствии с Прейскурантом цен, утвержденным исполнителем, действующим на дату оказания услуг (выполнения работ).

4.2.4. В установленном законодательством РФ порядке требовать от Застройщика возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту с момента такой передачи, плату за обслуживание общего имущества, а также за техническое обеспечение предоставления коммунальных услуг.

4.2.6. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.7. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту с момента такой передачи и/или собственниками помещений платы в течение трех месяцев, производить юридические действия по взысканию задолженности согласно действующему законодательству РФ.

4.2.8. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.9. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

4.2.10. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Раменское нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

5. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ, ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ

5.1. Ежемесячная стоимость услуг (работ), предоставляемых Управляющей организацией, определяется на основании **Приложения № 2** к настоящему договору. Для определения стоимости услуг (работ) использована сумма общих площадей жилых и нежилых помещений Объекта, согласно техническому паспорту жилого дома, которая составляет 18 456,90 кв.м., в том числе: площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) 17 244,90 кв.м, площадь нежилых помещений 1 212,00 кв.м.

5.2. Размер платы по настоящему договору может изменяться не более 1 раза в год в связи с изменениями в законодательстве РФ, в том числе: с изменением размера МРОТ, налогов, инфляции. Об изменении размера платы Управляющая организация письменно уведомляет Застройщика не позднее, чем за 30 календарных дней до момента наступления срока очередного платежа. Изменение тарифа на услуги (работы) оформляется Сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору.

5.3. Размер расходов по оплате предоставленных коммунальных услуг рассчитывается исходя из показаний приборов учета. Установленных на Объекте, по тарифам ресурсоснабжающих организаций для населения в соответствии с «Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.4. После передачи Застройщиком помещений в многоквартирном доме, обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от Застройщика помещения по акту приема-передачи, с момента такой передачи.

6. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ СЛУЧАЕВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА СТОРОНАМИ, ПРИЧИНЕНИЯ УЩЕРБА

6.1. В случаях нарушения Сторонами условий настоящего договора, а также причинения ущерба имуществу граждан, проживающих и использующих помещения Объекта, общему имуществу Объекта, в том числе вследствие произошедших на Объекте аварий, стихийных бедствий, а также по требованию одной из Сторон, составляется акт.

6.2. Акт составляется комиссией, в состав которой входят представители Сторон, потерпевшее лицо, очевидцы. Представители Сторон обязаны прибыть на место для составления акта в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о наступлении случаев, указанных в п. 6.1. настоящего договора. В случае если представители Управляющей организации или Застройщика не прибыли для составления акта либо если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен обязательно содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения ущерба имуществу, случаи аварии), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; замечания, возникшие при составлении акта у членов комиссии; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах (возможно составление 2-го экземпляра с помощью копировальной бумаги), имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр акта вручается Застройщику, второй – Управляющей организации, копия акта может быть предоставлена Сторонами по требованию заинтересованных лиц.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Застройщик _____

7

Управляющая организация _____

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

7.2. В случае не обеспечения доступа в помещения Объекта, Управляющая организация не несет какой-либо ответственности за сроки оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему договору.

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему договору Застройщиком, Управляющая компания вправе требовать уплаты Заказчиком пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8. ФОРС – МАЖОР

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на неисполнение обязательства в срок, указанный в договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до решения общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и собственно органа управления жилым фондом.

9.2. Расторжение настоящего договора оформляется сторонами Соглашением о расторжении договора.

9.3. В случае расторжения настоящего договора Управляющая организация передает уполномоченному представителю Застройщика в течение 30 календарных дней после даты расторжения договора всю имеющуюся у него техническую документацию на Объект с составлением Сторонами акта приема-передачи документации.

9.4. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.7. К настоящему договору прилагаются следующие документы, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 (Перечень услуг и работ);
- Приложение № 2 (Тарифы на плату за содержание и ремонт жилых помещений).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Синара»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6, стр. 2, офис 35

Адрес для корреспонденции: 117303, г. Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 1, корп. 1

ИНН 7701312868, КПП 770101001, Р/с 40702810100000002041, в ПАО АКБ "Связь-Банк"

г. Москва, К/с 30101810900000000848, БИК 044525848,

тел.: (495) 645-94-66

Генеральный директор

ООО «Синара»


И.В. Милохова

Управляющая организация:

«Управляющая компания «Зеленый город» (ООО «УК» Зеленый город)»

юр. адрес: 140103, Московская обл., г. Раменское, ул. Карла Маркса, д. 3, оф. 16

ИНН 5040127997, КПП 504001001, Р/с 40702810640020011313 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

БИК 044525225, К/с 30101810400000000225,

тел. 8 (496 46) 7-02-53, 7-91-44

И.о. Директора

ООО «УК «Зеленый город»


Федорова И.М.





**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества.

2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.

2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.1.9. Вывоз листьев, травы бункером.

2.1.10. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.

2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов и проведение/организация поверок.

2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых и индивидуальных приборов учёта.

2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.

2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

2.2.11. Осмотр ревизий, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков.

2.2.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.2.13. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

2.2.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

2.2.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

2.3.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
- Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
- Обслуживание дорожек и площадок без асфальтового покрытия.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Уборка территории от снега.

- Обработка тротуаров антигололедными материалами.

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков.

3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

3.2.1. Заделка повреждений на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков облицовки фасада.

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек.

3.6.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.7. Система электроснабжения.

3.7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до окончных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

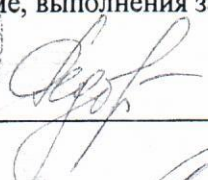
3.7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.


Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация
ООО «УК» Зеленый город»



 / Федорова И.М. /

Застройщик
ООО «Синара»

 / Милохова И.В. /

Застройщик



Управляющая организация



Тарифы на плату за ежемесячное содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Раменское, Северное шоссе, корпус 3 (строительный адрес) на 2018 год

с " " сентября 2018 года

№ п/п	Статьи затрат	Плата за 1 кв.м. площади (руб./кв.м.)
1.*	Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома всего, в т.ч.	31,40
1.1	<i>Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания всего, в т.ч.</i>	24,75
	- обслуживание системы автоматики ИТП и насосной станции холодного водоснабжения	1,35
	- техническое обслуживание пожарной сигнализации	1,95
	- обслуживание АСКУЭ	0,40
	- аварийно-диспетчерское обслуживание	2,01
	- ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания силами УК и сторонними организациями	12,95
	- содержание лифтов	6,08
1.2	<i>Содержание придомовой территории</i>	4,07
1.3	<i>Содержание мест общего пользования</i>	2,58
2.	Работы и услуги по управлению домом всего, в т.ч.	10,59
2.1	- затраты по содержанию управляющей компании	6,78
2.2	- налоги, прибыль и прочие затраты	3,82
	Всего расходов с рентабельностью:	42,00
3.* *	Вывоз ТКО по факту	-
4.	Размер платы коммунальных ресурсов потребляемых при содержании и использовании общего имущества МКД	2,98
	Холодное водоснабжение	0,03
	Горячее водоснабжение	0,21
	Водоотведение	0,08
	Электроэнергия	2,65
	Итого содержание жилого помещения:	44,97

* в случае отсутствия соответствующей услуги, ее стоимость будет исключена из тарифа.

**при полном заселении МКД - 4,18 руб. с кв.м.