

Договор № 137-02/2018
по управлению многоквартирным домом № 25 корпус 3
по ул. Таватуйская, г. Екатеринбург

г. Екатеринбург

24 декабря 2018г.

Акционерное общество «ЮИТ Уралстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Гибова Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Шаповалова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Руководствуясь п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000-1055-2018, выданным Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 17 декабря 2018г., Решением о выборе управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, ул. Таватуйская, 25 корпус 3 от 24 декабря 2018г., расположенным на земельном участке с кадастровым номером: 66:41:0204008:29, стороны заключили настоящий договор, в целях обеспечения надлежащего состояния имущества в многоквартирном доме, включая:

- 1) обеспечение соблюдения требований законодательства РФ к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для функционирования коммуникаций многоквартирного жилого дома;
- 4) сохранность имущества, внутреннего благоустройства, установленных или произведенных Собственником в помещениях в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, ул. Таватуйская, 25 корпус 3 (далее - многоквартирный дом), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Приступить к выполнению обязательств по настоящему договору после заключения настоящего договора, с момента выполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной п. 3.3.2 настоящего договора.

Осуществлять эффективное управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, утвержденному сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить наличие следующих коммунальных услуг в объеме и качестве, достаточных для функционирования незаселенного многоквартирного дома, в том числе:

- А) холодное водоснабжение;
- Б) горячее водоснабжение;
- В) водоотведение;
- Г) электроснабжение;
- Д) теплоснабжение.

Для обеспечения выполнения условий настоящего пункта Управляющая организация обязана от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий данных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять услуги, связанные с обеспечением бесперебойной работы домофона, кодового замка двери подъезда, освещения придомовой территории и т.п.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Хранить документацию, полученную от Застройщика.

3.1.7. Информировать Застройщика о причинах невыполнения обязательств по настоящему Договору и сроках их устранения в течение пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.8. Не распространять информацию, ставшую известной в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, без письменного разрешения Застройщика или наличия иного законного основания.

3.1.9. Передать в течение 10 (десяти) дней документацию и иные, связанные с управлением домом, документы, по окончании срока его действия или расторжения Застройщику или вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом будущими собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.10. По поручению Застройщика и от его имени осуществлять передачу ключей Покупателям квартир (либо нежилых помещений), расположенных в многоквартирном доме, по акту приема-передачи при предъявлении последними Управляющей организации паспорта, договора купли-продажи (либо договора участия в долевом строительстве), акта приема-передачи объекта недвижимости, а также при наличии извещения от Застройщика о возможности передачи ключей и заселения.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Поручать выполнение части обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.3. Обязанности Застройщика:

3.3.1. Передать Управляющей организации в течение 10 (десяти) дней документацию и иные, связанные с управлением домом, документы.

3.3.2. Передать Управляющей организации комплект ключей от помещений общего пользования, технических помещений, необходимых для выполнения обязанностей, предусмотренных п.2.1 настоящего договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения реальных убытков, причиненных вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена договора. Порядок расчетов.

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, а также порядок ее внесения, устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Начисление платы по настоящему договору осуществляется с момента подписания сторонами акта приема передачи дома в управление.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, определяется исходя из показаний приборов учета, и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке, по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электрическую энергию Управляющая организация производит Застройщику соответствующий перерасчет со дня их изменения, без внесения изменений в настоящий Договор.

4.4. Для определения размера оплаты услуг по Содержанию общедомового имущества применяются тарифы и правила расчета, утвержденные органами местного самоуправления.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется Застройщиком, а в случаях, установленных законодательством РФ, уполномоченными государственными органами.

5.2. Контроль со стороны Застройщика осуществляется путем проведения уполномоченными представителями последнего выездных проверок на место расположения дома.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность сторон наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной пунктом 3.3.2 настоящего договора, он несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением указанной обязанности, а именно: риск повреждения общего имущества, имущества собственника и третьих лиц, риск применения штрафных санкций со стороны контролирующих органов.

7.Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течении трех месяцев.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, путем направления в адрес Управляющей организации соответствующего уведомления за 30 (тридцать) дней до даты предположительного отказа, возместив Управляющей компании все понесенные ей расходы, связанные с управлением домом.

Изменение сторонами условий настоящего договора осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Все споры, связанные с исполнением настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны оставляют за собой право передать возникший спор на рассмотрение Арбитражного суда Свердловской области порядке и на условиях, предусмотренных действующим в Российской Федерации законодательством.

7.3. Настоящий договор составлен в двух идентичных, имеющих равную юридическую силу экземплярах, по одному для каждой из сторон. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

АО «ЮИТ Уралстрой»
620135 г. Екатеринбург,
ул. Красных Командиров, д. 23
тел./факс +7 343 367 71 72
ОГРН 1069673068717
ИНН 6673150882 КПП 667301001
р/с 40702810904000004167
Уральский филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
г. Екатеринбург
к/с 30101810100000000906
БИК 046577906

Управляющая организация:

ООО «Урал ЮИТ Сервис»
620135 г. Екатеринбург,
ул. Красных командиров, д. 29, оф. 208
тел. +7 343 367 70 60
ОГРН 1086673017287
ИНН 6673193893 КПП 668601001
р/с 40702810004000004436
Уральский филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
г. Екатеринбург
к/с 30101810100000000906
БИК 046577906

Генеральный директор
Р.В.Июев



Генеральный директор



Шаповалов О.Н.

Перечень Общедомового имущества, в отношении которого осуществляется управление (включая производство ремонтных работ и содержания)

1. Фундамент Многоквартирного дома (МКД);
2. Стены, перекрытия, межпанельные стыки МКД;
3. Фасад Многоквартирного дома, в том числе:
 - балконы, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - эркеры, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - лоджии, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - карнизы;
 - водоотводящие устройства;
4. Кровля Многоквартирного дома;
5. Окна, двери помещений общего пользования;
6. Полы, потолки и стены помещений общего пользования;
7. Лестничные марши, лестничные площадки МКД;
8. Домофонное оборудование;
9. Почтовые ящики;
10. Инженерные сети МКД, относящиеся к Общедомовому имуществу, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях в том числе: Отопление, Горячее водоснабжение, Холодное водоснабжение, Водоотведение (канализация), Электроснабжение.
11. Контейнерные площадки;
12. Внутридомовые сети связи и сигнализации;
13. Внутридомовые системы вентиляции и дымоудаления;
14. Земельный участок, на котором расположен МКД, а также иные объекты и элементы внешнего благоустройства, предназначенные для обслуживания МКД (придомовая территория).

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома (МКД)

1. Формирование заказа на работы по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту Общедомового имущества и на предоставление коммунальных услуг:

| № | Услуга |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта Общедомового имущества; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации |
| 1.2. | Анализ состояния, находящегося в управлении Общедомового имущества, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Общедомового имущества |
| 1.3. | Помощь в разработке требований по качеству содержания и ремонта Общедомового имущества, планирование работ по текущему и капитальному ремонту и модернизации Общедомового имущества. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Общедомового имущества |
| 1.4. | Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Общедомового имущества |

2. Основные работы и услуги по содержанию и ремонту Общедомового имущества, а также контроль за техническим состоянием и использованием Общедомового имущества, предоставлением коммунальных и иных услуг:

| № | Услуга |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. | Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего, холодного водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и пр.); ➤ Устранение незначительных неисправностей электромеханических устройств в МОП (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.); ➤ Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах; ➤ Проверка исправности канализационных вытяжек; ➤ Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; |

| | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в МКД |
| 2.2. | <p>Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ремонт просевших отмосток; ➤ Расконсервирование и ремонт поливочной системы; ➤ Консервация системы центрального отопления; ➤ Ремонт оборудования детских и спортивных площадок |
| 2.3. | <p>Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП и вспомогательных помещениях; ➤ Укрепление и ремонт парапетных ограждений; ➤ Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; ➤ Утепление и прочистка дымовых и вентиляционных каналов; ➤ Консервация поливочной системы; ➤ Проверка состояния продухов в цоколе МКД; ➤ Ремонт и укрепление входных дверей в подъезды |
| 2.4. | <p>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Мелкий ремонт изоляции; ➤ Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; ➤ Устранение мелких неисправностей электропроводки в МОП; ➤ Прочистка общедомовой системы водоотведения (канализации); ➤ Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях; ➤ Укрепления трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в МОП; ➤ Проверка канализационных вытяжек |
| 2.5. | <p>Работы по текущему ремонту Общедомового имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы; ➤ Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в стенах), заделка и восстановление архитектурных элементов; ➤ Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска; ➤ Устранение неисправностей мягкой кровли, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции; ➤ Замена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в МОП; ➤ Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов (предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД), крылец (козырьки над входами в подъезд, подвал); ➤ Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования; ➤ Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками – в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.); ➤ Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем центрального отопления; ➤ Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях); ➤ Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования); ➤ Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции; ➤ Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных и детских площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом |
| 2.6. | <p>Прочие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Регулировка и наладка системы центрального отопления; ➤ Снятие показаний счетчиков общедомовых приборов учета; ➤ Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритного мусора; ➤ Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов; ➤ Сбор и вывоз и утилизация ртутьсодержащих отходов (энергосберегающие лампы); ➤ Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов в соответствии с их назначением и грузоподъемностью; ➤ Осмотр и проверка исправного состояния лифта; ➤ Обеспечение диспетчерской связи лифта; ➤ Немедленное принятие мер при выявлении неисправностей лифтов; ➤ Промывка и опрессовка систем центрального отопления; ➤ Озеленение придомовой территории, уход за зелеными насаждениями; ➤ Уборка и очистка придомовой территории; ➤ Уборка мест общего пользования. |

3. Аварийное обслуживание:

| № | Услуга |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1. | Прием и регистрация заявок Собственника помещений МКД, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации |

| | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2. | Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесённым к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Объекта и на предоставление коммунальных услуг:

| № | Услуга |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1. | Претензионная работа с собственниками и пользователями помещений МКД по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейших способах ликвидации задолженности в отношении каждого собственника или пользователя помещений МКД |
| 4.2. | Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг |
| 4.3. | Подготовка решений о применении финансовых санкций к подрядным, субподрядным организациям, осуществляющим работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту МКД и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами |
| 4.4. | Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных расценок на техническую эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт МКД, подготовка материалов по указанным расценкам для утверждения общим собранием собственников помещений в МКД |
| 4.5. | Определение размера и начисление платежей за коммунальные и иные услуги собственникам и пользователям помещений МКД с учетом права на льготы |
| 4.6. | Оформление платежных документов собственникам и пользователям помещений МКД для оплаты коммунальных и иных услуг |
| 4.7. | Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги: - при изменении расценок на соответствующие услуги; - при изменении площади помещения, занимаемого Собственником, установленного соответствующим документом; - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене; - в иных, установленных законодательством случаях |
| 4.8. | Рассмотрение жалоб и заявлений Собственника по вопросам, связанным с начислением платы за коммунальные и иные услуги, применение соответствующих мер |
| 4.9. | Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг. Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление собственников и пользователей помещений в МКД, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги |
| 4.10. | Начисление финансовых санкций (пеней, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении собственниками и пользователями помещений в МКД сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги |

5. Юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту МКД:

| № | Услуга |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. | Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени Управляющей Компании с организациями, обслуживающими МКД, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров) |
| 5.2. | Подготовка писем, претензий, в случае неисполнения контрагентами Управляющей Компании договорных обязательств, связанных с производством работ и услуг на МКД |
| 5.3. | Юридическое сопровождение заключения договоров с собственниками и пользователями помещений МКД за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями |
| 5.4. | Рассмотрение предложений, жалоб, заявлений Собственника, представленные в адрес Управляющей Компании по вопросам, связанным с предметом настоящего Договора |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

АО «ЮИТ Уралстрой»

м.п.



Управляющая организация:

ООО «Урал ЮИТ Сервис»

м.п.

/Шопалов О.Н./

