

ДОГОВОР № 15/01-2021

управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:
г. Дубна Московской области, ул. Программистов, д.13, корпус 1

г. Дубна Московской области

«15» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Коренюгина Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Специализированный потребительский кооператив застройщиков «Новый город» (СПКЗ «Новый город»)**, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице председателя правления Углова Евгения Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а каждое по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Дубна, ул. Программистов, д. 13, к. 1, секция 1, 2 (далее – Дом), предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя:

1.2.1. Выполнение работ и оказание услуг в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2.2. Выбор Исполнителей работ (услуг), а также заключение с ними договоров от имени Управляющей организации и за счет лиц, пользующихся помещениями в Доме на законных основаниях.

1.2.3. Представление интересов лиц, пользующихся помещениями в Доме на законных основаниях, с правом подписи документов, в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед третьими лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.2.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту, а в случае принятия Собственником соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет лиц, пользующихся помещениями в Доме на законных основаниях, договоров с Исполнителями работ (услуг).

1.2.5. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Исполнителями работ (услуг), в том числе объема, качества и сроков предоставления работ (услуг) лицам, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях.

1.2.6. Начисление, сбор, перерасчет платежей лицам, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

1.2.7. Установление фактов причинения вреда имуществу лиц, пользующихся помещениями в Доме на законных основаниях.

1.2.8. Подготовка предложений лицам, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

1.2.9. Проверка технического состояния Общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.10. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан.

1.2.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленной законодательством РФ.

1.2.12. Выдача лицам, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях, справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.2.13. Ведение бухгалтерского, статистического, технического учета, делопроизводства, паспортного стола и иной документации.

1.2.14. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду с согласия собственников, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений в рамках

полномочий, установленных действующим законодательством.

1.2.15. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

1.2.16. По соглашению сторон за дополнительную плату выполнение заявок по ремонту личного имущества лиц, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности.

1.3. Состав общего имущества жилого дома по настоящему договору, в отношении которого Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту, определен в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Доме и личным имуществом - помещением лица, пользующегося помещениями в Доме на законных основаниях, является:

– по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

– на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов. При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;

– на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

– на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный прибор учета потребления электроэнергии не принадлежит к общему имуществу.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ

2.1. Оплата за оказанные услуги должна производиться за счет лиц, пользующихся помещениями в Доме на законных основаниях, путём заключения с ними Договоров возмездного оказания услуг.

2.2. Цена договора управления многоквартирным домом определена в соответствии с тарифами, утвержденными Администрацией г.о. Дубна Московской области. В случае изменения тарифы доводятся до сведения Застройщика в платежном документе.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за качеством предоставляемых услуг и выполняемых работ на любом этапе выполнения работ и предоставления услуг, не вмешиваясь при этом в деятельность Управляющей организации.

3.1.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, требующих согласованного принятия решения Сторонами.

3.2.2. Соблюдать свои обязательства в части порядка приема предоставляемых услуг и выполняемых работ.

3.2.3. Своевременно устранить выявленные недостатки (дефекты) работ возникшие по его вине при исполнении Договора и в период гарантийного срока.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять способ выполнения Договора.

3.3.2. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц для участия в исполнении Договора.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Обеспечить своевременное выполнение работ в соответствии с условиями Договора;

3.4.2. По запросу Застройщика незамедлительно выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при исполнении Договора;

3.4.6. Соблюдать свои обязательства в части порядка приема предоставляемых услуг и

выполняемых работ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя по Договору обязательств в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами), которые возникли после подписания настоящего Договора и наступление которых ни одна из Сторон не могла предотвратить любыми надлежащими мерами.

5.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся природные и промышленные катастрофы, пожары, наводнения, акты и действия государственных органов, военные действия, гражданские беспорядки, террористические акты и т.п. Забастовки персонала одной из Сторон не являются форс-мажорными обстоятельствами.

5.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.2. Договора, Сторона, желающая быть освобожденной от ответственности не позднее 10 календарных дней, уведомляет о форс-мажорных обстоятельствах другую Сторону с приложением к уведомлению подтверждающих данные обстоятельства документов.

5.4. Несвоевременное уведомление о форс-мажорных обстоятельствах лишает Сторону права на освобождение от обязательств по Договору по причине указанных обстоятельств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности служат справка соответствующего государственного органа, копия нормативного правового акта, повлиявшего на исполнение обязательств, либо справка Торгово-промышленной палаты.

5.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.2 Договора, срок выполнения Сторонами обязательств по Договору переносится соразмерно времени действия форс-мажорных обстоятельств, а также времени, требуемого для устранения их последствий, но не более чем на срок 30 календарных дней.

5.6. В случае, когда форс-мажорные обстоятельства продолжают действовать свыше 30 календарных дней либо когда при их наступлении Сторонам становится очевидным, что они будут действовать дольше этого срока, любая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения Договора, уведомив об этом другую сторону, и, в этом случае, ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой стороны возмещения убытков, связанных с таким отказом.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Разногласия между Сторонами, вытекающие из условий Договора, либо иные, не урегулированные Договором, но связанные с ним отношения, разрешаются в установленном порядке путем переговоров.

6.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности будут подлежать рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня подписания.

7.2. Действие Договора длится не более трех месяцев (п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ) и прекращается после заключения договора управления с управляющей компанией, признанной победителем открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления, либо до избрания собственниками помещений иного способа управления многоквартирным домом или избрания иной управляющей компании.

7.3. Настоящий Договор не может быть изменен без обоюдного письменного соглашения Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7.4. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон или решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

7.5. Все совершенные в письменной форме изменения и дополнения к Договору, надлежащим образом оформленные и подписанные Сторонами, являются составной и неотъемлемой частью Договора.

7.6. Все сообщения, заявления, претензии и уведомления, связанные с исполнением настоящего Договора, должны посылаться Сторонами непосредственно друг другу по указанным в Договоре адресам Сторон и (или) по электронной почте. В последнем случае с последующей доставкой документов на адрес, указанный в Договоре.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

СПКЗ «Новый город»
Факт.адрес: 141983, Россия, Московская обл., г. Дубна, ул. Программистов, д.13, пом.116.
Юр.адрес: 141983, Россия, Московская обл., г. Дубна, ул. ул. Программистов, д.13, пом.116.
ОГРН 1105010002900
ИНН/ КПП 5010042440/501001001
р/с 40703810197660000007
в ПАО «РОСБАНК» г. Москва
к/с 30101810000000000256
БИК 044525256
телефон 8(906) 031-33-35

Исполнитель:

ООО «Управление коммунальными системами»
Юр. адрес: 141980, г. Дубна Московской обл., ул. Университетская, д. 7/1, помещ. 1, к.20
Факт. адрес: 141981, г. Дубна Московской обл., ул. 9 Мая, д. 7В, стр2, офис №72.

ИНН 5010033741 КПП 501001001
р/с 40702810840080101830 филиал
№04000/00427 Среднерусский банк ОАО
«Сбербанк России» ОАО «Сбербанк России»
г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
тел. 217-17-48
mail: uks-dubna@mail.ru

Председатель правления


Е.Д. Углов



Директор


О. В. Коренюгин



1. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации многоквартирного дома, периодичность их выполнения.

Включает:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.

1.2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования до прибора учета.

1.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

1.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- в) прочистка канализационных стояков и магистральных лежаков;
- г) проверка исправности канализационных вытяжек;
- д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
- е) осмотр состояния кровли;
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка систем водоснабжения;
- б) установка поверенных контрольно-измерительных приборов водомерных и тепловых узлов;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в местах общего пользования;
- г) закрытие окон на техническом этаже;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) замена доводчиков на входных дверях;

1.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавпавшего снега – 1 раз в сутки;
- сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см – через 3 часа во время снегопада;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки во время гололеда;

- очистка территорий от наледи и льда 1 раз в трое суток во время гололеда;

- подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- промывка урн – 1 раз в месяц;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов – 2 раза в сутки.

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- поливка газонов, зеленых насаждений-1 раз в двое суток, по заявке (требованию) Заказчика;

- выкашивание газонов – по мере необходимости;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток.

1.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей, пола лифтов – 1 раз в два дня;

б) мытье лестничных площадок и маршей, стен лифтов, подметание балконов – 1 раз в 2

недели

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раз в год;

д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 2 раз в месяц;

е) Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд – 1 раз в неделю.

1.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и с учетом периодичности.

1.4. Осуществление противопожарных мероприятий в соответствии с законодательством РФ.

1.5. Снятие, обработка, передаче показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета – ежемесячно.

1.6. Обслуживание системы видеонаблюдения и домофонов – ежемесячно.

1.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

Телефоны круглосуточной АВАРИЙНОЙ СЛУЖБЫ: +7 (496)-218-08-08;

В рабочие дни:

Прием заявок (офис ООО «УКС»): +7 (496)-217-17-48.

1.8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом, составленным на основании актов осмотров и дефектных ведомостей, не входит в предмет данного Договора и производится на основании дополнительных соглашений (договоров) с предоставлением материалов Заказчика.



Председатель правления СПКЗ «Новый город» _____

Е. Д. Углов

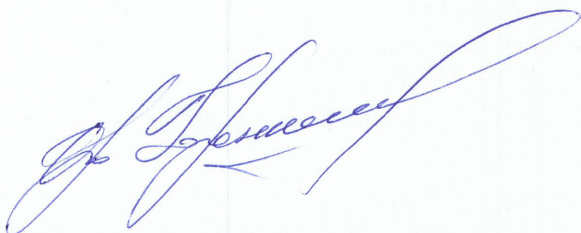
От Исполнителя:

Директор ООО «Управление коммунальными системами» _____



О. В. Коренюгин

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:40:0010201:412
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:40:0010201
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
	Адрес объекта недвижимости	141983, Российская Федерация, Московская область, городской округ Дубна, город Дубна, улица Программистов, дом 13, корпус 1
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	19.12.2018
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
	Назначение объекта недвижимости	Многоквартирный дом
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-




9	Наименование объекта недвижимости	Строительство жилых домов №№ 2,3,4,5,6 комплексной жилой застройки кварталов С-3,С-4 и С-5 на территории Российского центра программирования по адресу: Московская область, г.Дубна, продолжение ул.Макаренко, жилой дом №4, квартал С-4. 1 этап (1-2 секция)
10	Количество этажей объекта недвижимости	7-9
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Монолитные, Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2021
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	7450.0

От Застройщика:

Председатель правления СПКЗ «Новый город» _____



Е. Д. Углов

От Исполнителя:

Директор ООО «Управление коммунальными системами» _____



О. В. Коренюгин