

Договор № 8

управления многоквартирными домами

по адресу: г. Домодедово Московской области, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты,
дом 1 корп.1; дом 1 корп.2; дом 1 корп.3; дом 1 корп.4; дом 3 корп.1; дом 3 корп.2

г. Домодедово Московской области

01 сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-Эксплуатационное Управление «Дружба», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Шумиловой Валентины Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины, используемые в Договоре

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Руполис-Растуново», ИНН/КПП 5009081187/500901001, Адрес: 142062, Московская область, Городской округ Домодедово, улица Заря, строение 58.

1.2. **Управляющая организация** – Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-Эксплуатационное Управление «Дружба», ИНН/КПП 5009085181/500901001, Адрес: 142000, Московская область, город Домодедово, мкр. Западный, улица Лунная, дом 9, корп.1, помещение 09 - привлекаемое к управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг на нижеизложенных условиях.

1.3. **Ресурсоснабжающие организации** – организации, привлеченные на основе заключенных договоров к оказанию коммунальных услуг по водоснабжению, электроснабжению, водоотведению: Муниципальное унитарное предприятие «Домодедовский водоканал», ПАО «Мосэнергосбыт».

1.4. **Многоквартирный дом** – жилой дом с инженерными сетями расположенный по адресу:

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 1

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 2

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 3

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 4

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 3, корпус 1

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 3, корпус 2

1.5. **Владелец Квартиры** – лицо, принявшее по акту приема-передачи квартиру, до регистрации права собственности на нее в установленном порядке.

1.6. **Общее имущество дома** – а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры в которых имеются инженерные коммуникации и иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) и другое инженерное оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. **Услуги и работы** по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – перечень услуг и работ, предусмотренный Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и Договором, выполняемый в целях поддержания дома и всех входящих в него систем в исправном состоянии.

1.8. **Коммунальные услуги** – холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение обеспечиваемые на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор заключен в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 1

Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 2
Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 3
Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 1, корпус 4
Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 3, корпус 1
Московская обл., город Домодедово, мкр. Белые Столбы, ул. Мечты, дом 3, корпус 2

(далее Многоквартирный дом) и решения вопросов пользования указанным имуществом, а также надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

2.2. В целях поддержания Квартир и общего имущества многоквартирного дома в исправном состоянии Застройщик заключает настоящий Договор с Управляющей организацией на ниже согласованных условиях.

По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Застройщику и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Застройщик обязуется вносить плату за содержание Квартир, не переданных Владельцам (Дольщикам) Управляющей организации в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором.

2.4. При заключении данного договора Управляющая компания, принимающая в эксплуатацию от Застройщика указанные дома, проводит осмотр принимаемых домов и составляет Сводный акт по каждому принимаемому дому. Сводный акт составляется с тремя приложениями (Приложение №1(Перечень полученной документации); Приложение №2(АКТ фиксирования замечаний обязательных к устранению; Приложение №3(АКТ фиксирования состояния инженерных систем и оборудования).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, нормами Жилищного кодекса РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами.

3.1.2. Обеспечивать техническое обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Представлять интересы Застройщика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутримдомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.5. Обеспечивать бесперебойное оказание коммунальных услуг надлежащего качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление дома. Управляющая организация обязуется своевременно принимать меры по ликвидации аварий в указанном многоквартирном доме.

3.1.7. Не подключать и не использовать приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (сертификатов), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.1.8. Своевременно сообщать Застройщику о выявленных неисправностях в установленном оборудовании или инженерных системах, в общем имуществе дома.

3.1.9. Не осуществлять самовольного переустройства или перепланировки помещений, инженерных систем и общего имущества дома.

3.1.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и их демонтажа.

3.1.11. Не совершать действий, приводящих к нарушению или прекращению электро- или водоснабжения дома, системы водоотведения.

3.1.12. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные требования и иные правила при управлении домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.

3.2.3. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 (один) месяц после письменного предупреждения (уведомления) Застройщика в случае неоплаты коммунальных услуг в течение трех месяцев подряд.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Вносить плату за содержание Квартир, не переданных Владельцам (Дольщикам), которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и общему имуществу в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги.

3.3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещения дома представителям Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, жилищной инспекции для осмотра помещений, приборов учета и контроля, состояния внутридомового оборудования, стояков ХВС, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, ликвидации аварийных ситуаций или их последствий.

3.3.3. В случае выявления Управляющей организацией недостатков или несоответствий в имуществе многоквартирного дома или его инженерных системах по причинам, возникшим до передачи дома в управление Управляющей организации, устранять указанные недостатки и несоответствия за свой счет.

3.3.4. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях в установленном оборудовании или инженерных системах, в общем имуществе дома.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать предоставления услуг по Договору надлежащего качества.

3.4.2. В случаях, предусмотренных законодательством, обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Получать информацию о деятельности Управляющей организации в объеме и в порядке, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

4. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Коммунальные услуги

4.1. Управляющая организация обязуется оказывать Застройщику услуги и выполнять работы по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома, которые в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включают в себя:

а) обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) с периодичностью и в пределах норм, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

е) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества дома, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома;

ж) проведение в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;

4.2. При проведении осмотров (обследований) общего имущества Управляющая организация обеспечивает:

а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение неисправностей электротехнических устройств;

в) прочистку канализационного лежака;

г) проверку исправности канализационных вытяжек;

д) проверку наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

е) частичный ремонт кровли;

4.3. Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

4.4 Управляющая организация осуществляет санитарное содержание внутридомового оборудования и придомовых территорий, а именно:

а) санитарное содержание лестничных клеток (влажное подметание лестничных площадок и маршей; мытье лестничных площадок и маршей, дверей; влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках, оконных решеток, перил, чердачных лестниц и другие работы) с периодичностью и в пределах норм, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

б) уборку в зимний период (очищение от снега, посыпка территорий противогололедными материалами, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок) с периодичностью и в пределах норм, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

в) уборку в теплый период (подметание территорий, очистка урн от мусора, уборка газонов, выкашивание газонов, поливка газонов, зеленых насаждений, уборка контейнерных площадок, стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев) с периодичностью и в пределах норм, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.7. В целях оперативного реагирования и устранения аварийных ситуаций в доме Управляющая организация организует круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

4.8. Управляющая организация оказывает Застройщику коммунальные услуги. Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в доме внутридомовых инженерных систем. Застройщику предоставляются следующие услуги:

холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в Квартиры;

водоотведение - отвод бытовых стоков из Квартир по присоединенной сети;

электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в Квартиры;

4.9. Управляющая организация обеспечивает Застройщику:

бесперебойную подачу в Квартиры коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах;

бесперебойное отведение из жилых помещений бытовых стоков;

4.10. Управляющая организация выполняет иные работы по содержанию, обслуживанию, ремонту общего имущества дома, оказанию коммунальных услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Застройщик обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание Квартир и коммунальные услуги. Плата вносится за Квартиры, не переданные Владельцам (Дольщикам), с момента заключения настоящего Договора и до момента передачи каждой Квартиры от Застройщика Владельцу (Дольщику).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт Квартир устанавливается на основании действующих тарифов и цен, надбавок (коэффициентов) к ним, утвержденных нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Домодедово. На момент заключения настоящего Договора

тариф по статье «Содержание и ремонт» составляет 20,64 рублей за 1 кв.м. и указан в приложении к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, либо по установленному нормативу с применением регулируемых тарифов (цен) на коммунальные ресурсы и услуги водоотведения.

5.4. Управляющая организация до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, рассчитывает плату по не переданным Застройщиком квартирам и представляет Застройщику акты и счета на оплату. К документам (счету) прилагается расшифровка платежей по Квартирам, не переданным Владельцам (Дольщикам).

Застройщик рассматривает документы и, в случае согласия, оплачивает выставленный счет. В случае несогласия Застройщика с Актом стороны производят корректировку расчетов Управляющая организация выставляет Застройщику к оплате новый счет.

5.5. Застройщик обязан вносить плату по Договору ежемесячно, до окончания месяца, следующего за истекшим, путем перечисления средств на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам, указанным в Договоре.

5.6. Предусмотренная в настоящей статье плата за содержание многоквартирного дома и коммунальные услуги может изменяться в одностороннем порядке в случае изменения установленных нормативов потребления ресурсов, регулируемых тарифов и цен и надбавок (коэффициентов) к ним.

6. Контроль за деятельностью Управляющей организации.

Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация предоставляет Застройщику доступ к информации о своей деятельности в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

6.2. Управляющая организация обеспечивает доступ неограниченного круга лиц к следующей информации (независимо от цели ее получения):

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Указанная информация размещена в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации в открытом доступе на интернет-ресурсе, а также на информационных стендах в помещении Управляющей организации и в жилых домах, находящихся в управлении Управляющей компании.

6.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляют органы государственного жилищного надзора (жилищная инспекция) в соответствии со ст.20 ЖК РФ.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере прямого действительного ущерба.

6.5. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае недостижения согласия споры сторон разрешаются в Арбитражном суде Московской области.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.



8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по 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 Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор действует с момента его заключения и до момента отбора управляющей организации в порядке проведения открытого аукциона либо до момента передачи последней Квартиры от Застройщика Владелец (Дольщикам), в зависимости от более раннего наступления одного из указанных событий, если иной момент не будет определен законодательством РФ.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора со дня его подписания.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут или изменен по соглашению сторон при условии письменного уведомления стороны за один месяц до даты расторжения (изменения).

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО « Руполис-Растуново»

Юр. адрес - 142062, Московская область,
городской округ Домодедово,
г.Домодедово, ул. Заря, стр. 58

ОГРН-1115009004989, зарегистрировано
27.12.11, ОКПО-37539231

ОКАТО - 46209825011, ОКФС-16

ОКОПФ-65, ОКВЭД -70.1

ИНН/КПП 5009081187/500901001

р/с.407 028 109 000 000 80845 в ВТБ 24 (ПАО)
г. Москва,

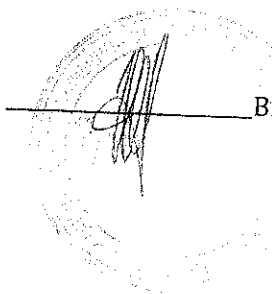
БИК- 044525716

К.сч. 301 018 101 000 000 00716

тел. 8(495)646 17 58

*С кредитной
разницы*

Генеральный директор



В.А. Шумилова

Управляющая компания

ООО ЖЭУ «Дружба»

Юр. адрес -142000, Московская область,
г.Домодедово, ул.Лунная, д.9, к.1, пом.09

ОГРН-1125009004218

ИНН- 500 908 5181 КПП-500 901 001

р/с. 40702810000570000068

в ОАО « Московский кредитный банк» г.Москва

к/с 30101810300000000659

БИК-04485659

тел.8-49679, 4-36-14;5-58-59;5-57-80.

Генеральный директор



В.В. Зайцев