

Договор управления многоквартирным домом

г.Тюмень

«26» мая 2017г.

Открытое акционерное общество «Тюменская домостроительная компания», в лице генерального директора Щепелина Николая Игнатьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень», в лице генерального директора Шаповалова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе 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 № 72-516-695-2015, выданным Администрацией Тюменского муниципального района от «25» мая 2017г., Решением о выборе управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, 7 от «26» мая 2017г., 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: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, 7 (далее - многоквартирный дом), а так же 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 № 3 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 в течение одного месяца со дня передачи жилого дома. 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. Информировать Застройщика о выполнении условий п.3.1.3 Договора в части заключения необходимых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 10-дневный срок с момента их заключения.

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

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.7. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика (Приложение №2).

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

3.1.9. Предоставлять Застройщику ежемесячно Акт выполненных работ.

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

3.1.11. Передать в течение 10 (десяти) дней документацию (Приложение №2) 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.

3.1.12. 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, свидетельства о праве собственности на объект недвижимости, 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 документацию согласно перечню, установленному в Приложении № 2, в день заключения сторонами настоящего Договора.

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

3.3.3. Расторгнуть в течение одного месяца со дня передачи жилого дома договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение многоквартирного дома коммунальными ресурсами.

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. 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.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере 23,10 (Двадцать три рубля) 10 копеек, в т.ч. НДС в месяц за 1 кв. м общей площади принадлежащих Застройщику жилых и нежилых помещений (кроме мест общего пользования).

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 до момента оформления права собственности Застройщика на все помещения, расположенные в данном жилом доме, передаваемом в управление по настоящему договору.

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. В случае не достижения сторонами согласия спор подлежит передаче для рассмотрения в Арбитражный суд Тюменской области.

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.

Приложения:

1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Приложение №2 - Перечень передаваемой документации на многоквартирный

- дом;
3. Приложение №3 - Перечень услуг и работ, связанных с управлением, содержанием, текущим ремонтом многоквартирного дома
 4. Приложение №4 - Акт приема – передачи.

8. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ОАО «Тюменская домостроительная компания»
Адрес: 625014, г. Тюмень, ул. Республики, 253
тел.: (3452) 222-200, 276-989
ИНН 7203032191 КПП 720301001
Банк: «Запсибкомбанк» ПАО г. Тюмень
р/с 40702810222990000839
к/с 30101810271020000613
БИК: 047102613

Генеральный директор

Щепелин Н.И.



Управляющая организация:

ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»
Адрес: г.Тюмень, ул. Николая Зелинского,
д.24, оф.4
ИНН 7203402727 КПП 720301001
р/с 40702810904000007850 Уральский филиал
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" г. Екатеринбург
к/с 30101810100000000906
БИК 046577906

Генеральный директор

Шаповалов О.Н.



Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Адрес дома, наименование имущества	Площадь	Общая площадь (кв.м)	Жилая площадь (кв.м)	Количество, шт
1	Территория благоустройства				
2	Встроенные нежилые помещения				
2.1	ВНС	-	9,9	-	
2.2	Тепловой пункт	-	83,6	-	
2.3	Помещение хранения и мойки уборочного инвентаря	-	13,1	-	
2.4	Электрощитовая	-	13,1	-	
2.5	ВНС противопожарного водопровода	-	19,2		
2.6	Машинное помещение лифта	-	37,7		
3	Система горячего и холодного водоснабжения	-	-	-	
4	Канализация	-	-	-	
5	Канализационные выпуски	-	-	-	
6	Система отопления				
7	Система электроснабжения	-	-	-	
8	Система домофонной связи	-	-	-	
9	Сети коллективного приема телевидения	-	-	-	
10	Квартиры				
10.1	Однокомнатные	-	1823,5	1020,4	42
10.2	Двухкомнатные	-	3657,2	2020,7	56
10.3	Трехкомнатные	-	1257,7	737,7	14
10.4	Четырехкомнатные	-	-	-	-
10.5	Пятикомнатные	-	-	-	-
11.	Нежилые помещения (объекты соцкультбыта)				
11.1					

Состояние имущества:

Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Тюмень, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, 7 введен в эксплуатацию «25» мая 2017 г.

Процент износа имущества – 0 %.

Генеральный директор

Щепелин Н.И.



Генеральный директор

Шаповалов О.Н.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

передаваемой документации на многоквартирный дом

1. Техническая документация на жилой дом
2. Справка ТЭП, приказ о присвоении адреса
3. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
4. Документация на теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (передается отдельным перечнем):
 - технические условия;
 - справки о выполнении Т.У.;
 - разрешение на допуск;
 - акты на скрытые работы;
 - документы и паспорта на узлы учета тепловой энергии;
 - паспорта на счетчики ХВС и ГВС.
5. Документация на электроснабжение (передается отдельным перечнем):
 - разрешение на допуск;
 - исполнительные съёмки;
 - согласование проекта;
 - паспорта на счетчики учета электроэнергии;
 - акты, протоколы.
6. Проектная документация Слаботочные сети».
7. Паспорт отделки фасадов.
8. Раздел «Система электроснабжения».

Генеральный директор

Щепелин И.И.



Генеральный директор

Шаповалов О.Н.



**Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
Перечень работ, связанных с управлением, содержанием и
текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование услуги/ работы	Периодичность предоставления	Примечание
1.	Коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией		
1.1.	Электроснабжение	Круглосуточно	За исключением проведения ремонтных, профилактических работ
1.2.	Горячее водоснабжение	Круглосуточно	За исключением проведения профилактических работ
1.3.	Холодное водоснабжение	Круглосуточно	За исключением проведения профилактических работ
1.4.	Теплоснабжение	Сезонное	
1.5.	Водоотведение	Круглосуточно	
1.6.			
1.7.			
2	Работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома		
2.1.	Управление жилым многоквартирным домом	Согласно действующим правилам и нормам	
2.2.	Уборка мест общего пользования		
2.3.	Уборка придомовой территории		
2.4.	Дезинсекция и дератизация		
2.5.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений		
2.6.	Текущий ремонт общего имущества МКД		
2.7.	Вывоз ТБО и КГМ		
2.8.	Обслуживание и содержание лифтового оборудования		

Генеральный директор

Щепелин Н.И.



Генеральный директор

Шаповалов О.Н.



АКТ
приема-передачи жилого дома
по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева,
улица Созидателей, 7

г. Тюмень

«26» мая 2017 г.

ОАО «Тюменская домостроительная компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Щепелина Николая Игнатьевича, действующего на основании Устава, находящееся по адресу: г. Тюмень, ул. Республики 253, р/с 40702810222990000839 в «Запсибкомбанк» ПАО г. Тюмень, к/с 30101810271020000613, БИК 047102613, ИНН 7203032191, КПП 723150001, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень», в лице генерального директора Шаповалова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», составили настоящий акт в том, что:

1. Застройщик передает Управляющей организации 112-и квартирный жилой дом ГП-17.6 по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, 7 в пользование с территорией благоустройства, с малыми архитектурными формами, встроенными нежилыми помещениями: : ВНС, тепловым пунктом, помещением хранения и мойки уборочного инвентаря, электрощитовой, ВНС противопожарного водопровода, машинным помещением лифта, а так же системой горячего и холодного водоснабжения, канализацией с канализационными выпусками, системой отопления жилого дома и электроснабжением от ВРУ жилого дома, системой домофонной связи, внутренними сетями телефонной связи и сетями коллективного приема телевидения – СКПТ.

2. Передаваемый дом состоит из 112-и квартир общей площадью 6738,4м², из них:

	кол-во	общая площадь	жилая площадь
1-комнатные	42	1823,5	1020,4
2-комнатные	56	3657,2	2020,7
3-комнатные	14	1257,7	737,7
4-комнатные	-	-	-
5-комнатные	-	-	-

3. Управляющая организация обязуется в течение одного месяца со дня передачи жилого дома с инженерным обеспечением по акту приема-передачи заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями.

4. Управляющая организация обязуется содержать принятый дом и технические устройства в соответствии с требованиями Правил пользования жилыми помещениями и придомовой территорией, иными требованиями действующего законодательства, обеспечивать предоставление коммунальных и других услуг.

5. Указанный дом принят в эксплуатацию, разрешение о вводе № 72-516-695-2015 от «25» мая 2017 года.

6. Настоящий акт составлен в 3-х подлинных экземплярах.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ОАО «Тюменская домостроительная компания» Адрес: 625014, г. Тюмень, ул. Республики, 253
тел.: (3452) 222-200, 276-989
ИНН 7203032191 КПП 723150001
Банк: «Запсибкомбанк» ПАО г. Тюмень
р/с 40702810222990000839
к/с 30101810271020000613
БИК: 047102613

Генеральный директор

Щепелин Н.И.



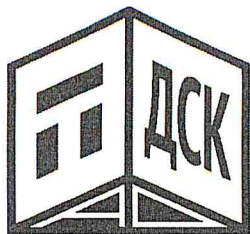
Управляющая организация:

ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»
Адрес: г.Тюмень, ул. Николая Зелинского, д.24,оф.4
ИНН 7203402727 КПП 720301001
р/с 40702810904000007850 Уральский филиал
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" г. Екатеринбург
к/с 30101810100000000906
БИК 046577906

Генеральный директор

Шаповалов О.Н.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Тюменская домостроительная компания

ИНН 7203032191, ОГРН 1027200802090, 625014, г. Тюмень, ул. Республики, 253
тел. /3452/ 222-200, факс /3452/ 276-989, e-mail: tdsd@t-dsk.ru, www.t-dsk.ru

РЕШЕНИЕ

о выборе управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, дом 7

г. Тюмень

«26» мая 2017 г.

ОАО «Тюменская домостроительная компания», в лице генерального директора Н.И. Щепелина, действующего на основании Устава, являясь застройщиком многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, дом 7, руководствуясь п. 14 ст. 161 ЖК РФ,

ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ:

1. Выбрать способ управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, дом 7, - управление управляющей организацией.

2. Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, дом 7, – ООО «ЮИТ Сервис Тюмень» (ИНН 7203402727).

3. Заключить Договор управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, деревня Дударева, улица Созидателей, дом 7, с ООО «ЮИТ Сервис Тюмень».

Генеральный директор

Н.И. Щепелин