

ДОГОВОР № 37/22
управления многоквартирным домом

г. Оренбург

«12» сентября 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой» (ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой», ОГРН 1095658018279), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Скворцовой Валентины Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гармония» (ООО «УК «Гармония», ОГРН 1195658004266), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Барышникова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий для нахождения собственников помещений в многоквартирном доме, безопасности их жизни, здоровья, имущества, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, на придомовой территории, самой придомовой территории, а также предоставления коммунальных услуг до момента избрания собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, указанным в пункте 1.2 настоящего договора.

1.2. Управляющая организация по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества во вновь возведенном многоквартирном доме по адресу: *город Оренбург, улица Неплюева, дом 5*, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления Коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) подогрев воды;



- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) теплоснабжение;
- ж) иные коммунальные услуги.

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

2.1.4. Информировать Заказчика о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

2.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.6. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

2.1.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.8. Выставлять Заказчику счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа оплачиваемого месяца в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором.

2.1.9. Предоставлять Заказчику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.11. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

2.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных квартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. За 10 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Заказчику отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Заказчику или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет Заказчика.

2.1.14. Не допускать использование жилищного фонда, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами.

2.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКОМ ОТДЕЛЕ
12.09.2022. *Сергей*

собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Заказчику.

2.2.4. В пределах гарантийного срока требовать от Заказчика компенсацию затрат на устранение выявленных недостатков в многоквартирном доме после их устранения Управляющей организацией.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.4. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств.

2.3.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуги/или невыполнения части работ.

2.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме;
- размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным департаментом по ценам и регулированию тарифов Оренбургской области.

3.3. Размер платы по статье «содержание жилого помещения» устанавливается:

- за сентябрь 2022 года в размере **4 рубля 22 копейки за 1 кв.м.** общей площади жилых/нежилых помещений. В размер платы по статье «содержание жилого помещения» входит плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

ЮРИДИЧЕСКОЕ
12.09.22

- за октябрь 2022 года в размере **4 рубля 22 копейки за 1 кв.м.** общей площади жилых/нежилых помещений. В размер платы по статье «содержание жилого помещения» входит плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

- за ноябрь 2022 года в размере **29 рублей 50 копеек за 1 кв.м.** общей площади жилых/нежилых помещений. В размер платы по статье «содержание жилого помещения» входит плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 25 (двадцать пятого) числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано:

- период, за который взимается оплата по Договору;

- сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- сумма на оплату коммунальных услуг.

3.5. Плата по статье «содержание жилого помещения» в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.

3.7. Заказчик вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

3.8. Содержание пунктов 3.3 – 3.7 Договора относится и к содержанию нежилых помещений.

3.9. В случае передачи Заказчиком жилых/нежилых помещений собственникам помещений и (или) участникам долевого строительства сумма платежа за текущий месяц подлежит перерасчету.

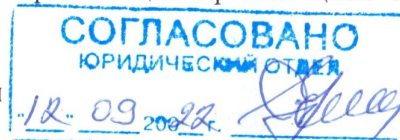
3.10. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

3.13. При досрочном расторжении Договора Управляющая организация обязана вернуть Заказчику по его требованию остаток денежных средств, уплаченных Заказчиком за содержание жилого помещения, и не израсходованных Управляющей организацией на данные цели.

4. Ответственность Сторон



4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

4.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы по настоящему Договору Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Заказчика, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

5.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- участия в приемке всех видов работ.

5.2. Помимо указанных выше действий Заказчик вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Заказчика неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

6. Особые условия

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
12.09.2022

6.1. В случае передачи Заказчиком жилых/нежилых помещений он обязуется извещать Управляющую организацию об изменении общей площади обслуживаемых помещений. При этом Стороны руководствуются положениями пункта 3.9 Договора.

6.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу с 12 сентября 2022 года и действует по 30 ноября 2022 года.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на десяти страницах и содержит 2 приложения:

- № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
- № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

8. Реквизиты Сторон

Управляющая организация ООО «УК «Гармония»

Юридический (почтовый) адрес: 460000,
г. Оренбург, ул. Яицкая д. 45
помещение 1

ИНН 5612172510 КПП 561201001
р/счет 40702810421240001130г.
Москва, Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Директор



А.В. Барышников

Заказчик ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой»

Юридический адрес: 460001, город
Оренбург улица Уральская, дом 2/8,
помещение 3б

Почтовый адрес: 460052, город Оренбург,
улица Салмышская, дом 31

ИНН 5609073269 КПП 561001001

р/счет 40702810021240000829

Филиал «Центральный» Банка ВТБ
(ПАО) в г. Москве

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Генеральный директор



В.В. Скворцова



Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят:

- а) помещение крышной котельной, крышная котельная (в том числе фасадный газопровод низкого давления из стальных труб от крышной котельной до первого отключающего устройства на выходе из земли);
- б) лестницы, лоджии, коридоры, тамбуры, лифты, лифтовые шахты, лифтовые холлы, машинное помещение лифта, комната уборочного инвентаря, колясочная, помещение сетей связи, электрощитовые, помещение технического чердака, помещения подвала, крыша, крыльца и пандусы, спуски в подвал;
- б) **ограждающие несущие конструкции** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, плиты и панели ограждений лоджий и др.);
- в) **ограждающие ненесущие конструкции** многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции и др.);
- г) **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из трубопроводов, прокладываемых по чердаку и в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, прочее оборудование;
- д) **внутридомовая инженерная система водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, трубопроводов в подвале, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, водостоков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе, прочее оборудование;
- е) **внутридомовая система отопления**, состоящая из разводящих трубопроводов, проложенных на чердаке и в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, обогревающих элементов в местах общего пользования и технических помещениях, регулирующей и запорной арматуры, прочее оборудование;
- ж) **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, силовой и розеточной сетей в подвале и на чердаке, вертикальных стояков питающих линий квартир и сетей домоуправления, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования и технических помещений, сетей электроснабжения на кровле, молниезащиты, прочее оборудование;

з) **наружная система электроосвещения**, состоящая из осветительных установок, расположенных на фасаде над входами в дом и уличных светильников, установленных на опорах на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0238001:7939;

и) **системы** противодымной вентиляции, внутридомовой автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

к) **благоустройство дворового пространства**: проезды, тротуары, дорожки с асфальтобетонным покрытием, озеленение травяным газоном в сочетании с древесно-кустарниковыми насаждениями, площадки для игр детей и занятий физкультурой, скамейки, урны, малые архитектурные формы;

л) **площадки** для размещения контейнеров для сбора твердых отходов, контейнеры для сбора твердых отходов;

м) **земельный участок** с кадастровым номером 56:44:0238001:7939 в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, тротуаров, мест парковки.

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения - до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль);
- на системах канализации - первое стыковое соединение;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Управляющая организация
ООО «УК «Гармония»

Директор



А.В. Барышников

Заказчик
ООО «Специализированный застройщик
«УПСК Жилстрой»

Генеральный директор



В.В. Скворцова

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
12.09.2022

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от 12.09.2022г. № 37/22

№ п/п	Вид работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
1	2	3
Ремонт жилищного фонда		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирных домов и придомовых территорий		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка мест (площадок) и территории, прилегающей к местам погрузки ТКО. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров.
4	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Уборка полов, мытье кабины лифта, дверей, подоконников во всех помещениях общего пользования. Уборка чердачных и подвальных помещений.
5	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог зеленой зоны, площадки для детских игр и спортивной площадки, относящихся к многоквартирному дому, и вывоз мусора после их уборки.
Содержание общего имущества многоквартирных домов		
6	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории).
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирных домов (технический надзор)		
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных

СОГЛАСОВАНО
ЮРИДИЧЕСКОМ ОБОЗНАЧЕНИИ
12.09.22

		систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
8	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий.
9	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитков, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
10	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервации систем отопления после отопительного сезона, и ежемесячного обслуживания крышной котельной.

Управляющая организация
ООО «УК «Гармония»

Заказчик
ООО «Специализированный застройщик
«УПСК Жилстрой»

Директор



А.В. Барышников

Генеральный директор



В.В. Скворцова

