

ЗУ - р УК

ДОГОВОР № 1-ЗТ
договор управления многоквартирным домом

г. Оренбург

«23» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Оренбургстрой», в лице директора Марсакова Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гармония», в лице директора Барышникова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Настоящий Договор заключен между Управляющей организацией и Застройщиком на основании п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 56-44-197-2021 от 20.12.2022 г.
- 1.2. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме «Жилой комплекс «Квартет» в г. Оренбурге, жилой дом № 3, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Ткачева, кадастровый номер земельного участка: 56:44:0328001:88.
- 1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление приведен в приложениях N 1 к настоящему договору.
- 1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.
- 1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также приведены в приложении N 2 к настоящему договору.
- 1.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении N 2 к настоящему договору.
- 2.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.
- 2.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций.
- 2.1.5. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг по общедомовым приборам учета.
- 2.1.6. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений.
- 2.1.7. Организовать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, доставку квитанций Застройщики, Собственникам и пользователям помещений.



1


- 2.1.8. Организовать прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.1.9. На основании письменной заявки Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества, акта осмотра жилого помещения, актов о залитии.
- 2.1.10. Обеспечить возможность осуществления Застройщиком контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.
- Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 2.2.2. Требовать от Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 2.2.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Застройщик обязуется:

- 2.3.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.3.2. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
- 2.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, если эти неисправности являются эксплуатационными, немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

При неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, относящихся к строительным дефектам, заводскому браку, т.е. подпадают под гарантийный случай, Застройщик устраняет их самостоятельно с обязательным извещением Управляющей организации о таком дефекте, сроке устранения. Извещение направляется в Управляющую организацию в течение 3-х дней с даты их обнаружения.

2.3.4. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.3.5. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Застройщик вправе:

- 2.4.1. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.
- 2.4.2. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 2.4.3. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.
- 2.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

3.1. Размер платы за услуги и работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору за 1 кв.м.

жилого/нежилого помещения, без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается отдельно от платы за услуги и работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок оплаты и расчета размера платы за коммунальные ресурсы при использовании и содержании общего имущества в МКД определяются исходя из ежемесячных объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Оренбургской области, и может изменяться в соответствии с принятием соответствующих нормативных актов.

3.2. Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3. Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором и минимальным перечнем работ и услуг, выполняются за отдельную плату, которая поступает в распоряжение Управляющей организации.

3.4. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком, собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5. Срок действия и расторжение договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, но не более чем три месяца.

5.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

5.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Застройщик Собственники помещений обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6. Разрешение споров



6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами в претензионном порядке, срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с даты ее получения.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Прочие положения

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с определением стоимости работ и услуг

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«Оренбургстрой»
460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, д. 50
оф. 305
ИНН 5612174080 ОГРН 1195658017048
р/с 4070281074424000041
в филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
г. Москва
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Директор _____ Марсаков Д.Г.



Управляющая организация:

ООО «УК «Гармония»
460000, г. Оренбург, ул. Яицкая д.45,
помещение 1
ИНН 5612172510 ОГРН 1195658004266
р/с 40702810421240001130
в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК
044525411

Директор _____ Барышников А.В.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого помещения в Многоквартирном доме оборудование;

б) крыши, крышная котельная;

в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры);

е) придомовая территория определяемая в соответствии с техническим паспортом на дом, с элементами озеленения и благоустройства. В состав благоустройства входят следующие объекты: зеленые насаждения, урны, скамейки, пешеходные дорожки, детская площадка, оборудование детских площадок, сети наружного освещения двора.

ж) место (площадка) накопления ТКО.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, 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.

Застройщик:

Директор

Марсаков Д.Г.



Управляющая организация:

Директор

Барышников А.В.



Перечень работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
«Жилой комплекс «Квартет» в г. Оренбурге, жилой дом № 3, расположенного по адресу:
Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Ткачева, кадастровый номер земельного участка:
56:44:0328001:88

с определением стоимости работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

	Вид работ	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
1.	Работы, материалы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций(фундаментов,стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций(перегородок, внутренней отделки, полов)	
1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания в отношении фундамента МКД.	0,17
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания подвального помещения МКД.	0,35
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен МКД	0,25
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД.	0,13
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД	0,50
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	0,11
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	0,23
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД	0,15
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	0,56
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД	0,17
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома	0,4
	Итого по п.1	3,02
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	0,20
2.2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения ХВС (противопожарного водоснабжения) в МКД	0,58
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (ГВС) в МКД	0,53

2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоотведения (канализации)	0,70
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления МКД	1,58
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электроснабжения (электрооборудование, системы аварийного освещения)	3,00
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД, в том числе расходы на детали и запасные части лифта	3,85
2.8.	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания общедомовых приборов учета (счетчик учета потребления воды, счетчик учета потребления элетроснабжения, счетчик учета потребления газа, счетчик учета потребления тепловой энергии)и снятие показаний	0,18
2.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей	2,76
Итого по п.2		13,38
3.	Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД и иного имущества , входящего в состав общего имущества МКД	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	3,70
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД в теплый период года, холодный период года. (согласно времени года)	1,06
3.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещения котельной и помещения насосной в МКД, в том числе детали и запасные части оборудования котельной	2,55
3.4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, средств противопожарной защиты	0,34
3.5.	Круглосуточные работы по обеспечению требований устранения аварийных ситуаций(аварий и неисправностей) в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД	1,60
3.6.	Работы по проведению дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД, включая подвал и тех.этаж	0,10
Итого по п.3		9,35
4.	Расходы по обеспечению оказания обязательных услуг и выполнения обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (расходы на управление)	

4.1.	Ведение и хранение тех.документации. Заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями, а так же осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.	1,50
4.2.	Работа по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений. Работа по взысканию задолженности по оплате за жилые нежилые помещения.	2,14
4.3.	Работа с административными органами и органами власти, согласно Законодательства РФ и Постановлений Правительства в сфере ЖКХ, включая отчетность и планово-экономическую деятельность по содержанию и ремонту (текущему и капитальному общему имущества МКД).	
4.5.	Работы выполняемые в целях ведения информационных систем(сайтов) согласно Постановления Правительства РФ (Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ) по раскрытию информации в сфере ЖКХ	0,11
	Итого по п.4	3,75
	Общая стоимость (без учета КР на СОИ)	29,50

- Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается отдельно от платы за услуги и работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Порядок оплаты и расчета размера платы за коммунальные ресурсы при использовании и содержании общего имущества в МКД определяются исходя из ежемесячных объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Оренбургской области, и может изменяться в соответствии с принятием соответствующих нормативных актов.

Застройщик:

Директор

Марсаков Д.Г.



Управляющая организация:

Директор

Барышников А.В.



**Дополнительное соглашение
к договору управления многоквартирным домом
№ 1-3Т от 23.12.2022 г.**

г. Оренбург

«30» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Оренбургстрой», в лице директора Марсакова Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гармония», в лице директора Барышникова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению об изменении п. 1.2. договора управления многоквартирным домом № 1-3Т от 23.12.2022 г., а именно п.1.2. договора читать в следующей редакции:
«По настоящему Договору Управляющая организация обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенным по адрес: г. Оренбург, ул. Ткачева, д. 16/3».
2. Все остальные условия договора остаются в неизменном виде.
3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом № 1-3Т от 23.12.2022 г., составлено в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
4. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«Оренбургстрой»
460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, д. 50
оф. 305
ИНН 5612174080 ОГРН 1195658017048
р/с 4070281074424000041
в филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
г. Москва
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Директор  Марсаков Д.Г.



Управляющая организация:

ООО «УК «Гармония»
460000, г. Оренбург, ул. Яицкая д.45,
помещение 1
ИНН 5612172510 ОГРН 1195658004266
р/с 40702810421240001130
в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК
044525411

Директор  Барышников А.В.

