

Договор №1з/2021 на оказание услуг по управлению многоквартирным домом

г. Кохма

«13» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Батулова Вадима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БаСК 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Балыкова Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По данному Договору Застройщик выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования жилыми и нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение всего срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Кохма, ул. Ивановская, дом 73 корпус 3** (далее – «многоквартирный дом»), собственникам помещений и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

2.4. Управляющая организация уполномочена за свой счет привлекать специалистов, специализированные и ресурсоснабжающие организации, иных лиц, в т.ч. путем заключения с ними необходимых договоров.

2.5. Управляющая организация обязуется открыть лицевые счета для собственников помещений.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.7. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности по управлению и эксплуатации многоквартирным домом. В случае объективной необходимости осуществить какие-либо действия или мероприятия по управлению и эксплуатации многоквартирным домом, Застройщик обязан предварительно согласовать их порядок, статьи расходов по ним с Управляющей организацией. При этом Застройщик поручает ведение всех финансово-расчетных операций Управляющей организации.

2.8. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.10. Многоквартирный дом передается Застройщиком в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи, с даты подписания которого Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора, но не ранее даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.11. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится.

2.12. Предоставление коммунальных услуг Собственникам Управляющая организация не оказывает, Собственники помещений самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов от своего имени.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае, если по вине Управляющей организации, оказана услуга и выполнена работа ненадлежащего качества, то Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать договоры с соответствующими организациями - поставщиками для оказания услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Застройщика. Оплата услуг осуществляется за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором по вине привлеченных третьих лиц, уведомить Застройщика 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.

3.1.5. По своему усмотрению направлять Застройщику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в течение действия гарантийного срока.

3.1.6. В течение 10 (десяти) рабочих дней предоставлять Застройщику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика в сроки, согласованные Сторонами по каждой заявке.

3.1.8. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о работе Управляющей организации путем размещения объявления в подъездах дома.

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

3.1.10. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Устанавливать размеры обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Застройщиком и собственниками помещений.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Не препятствовать доступу 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.

3.3.2. Сообщить Управляющей организации о ранее заключенных договорах с организациями-поставщиками на оказание услуг для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома и предоставить заключенные договоры, дополнительные соглашения к ним (их копии).

3.3.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей компанией в процессе эксплуатации. Недостаток и дефекты считаются выявленными, если на основании письменной заявки Управляющей компании Стороны совместно их заактировали.

3.3.4. Передать Управляющей организации, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также реестр Договоров долевого участия строительства.

3.4 Застройщик вправе:

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

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за иные услуги в случае их оказания собственникам помещений многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация самостоятельно осуществляет сбор денежных средств от собственников жилых и/или нежилых помещений, Застройщик не несет ответственность в случае невнесения платы собственниками жилых и/или нежилых помещений.

4.2.1. Управляющая организация самостоятельно обращается в суд за взысканием задолженности с собственников помещений.

4.2.2. Собственник вносит на расчетный счет Управляющей организации или через организацию, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор, платежи **не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.**

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества утверждается Застройщиком на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится Управляющей организацией по отдельному договору с Застройщиком о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

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

5. Гарантийные обязательства.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации многоквартирный жилой дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. В случае выявления существенного нарушения требований к качеству общедомового имущества, ненадлежащего качества строительных работ многоквартирного дома, Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не осуществляет охрану и не несет материальную ответственность за сохранность имущества собственников, пользователей, Застройщика.

6.4. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников либо собственник с согласия Управляющей организации.

6.5. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

7. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

7.1. Застройщик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

7.2. В случае обнаружения Застройщиком недостатка в работе Управляющей организации, Застройщик обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка. Управляющая организация и Застройщик в течение 7 (семи) дней (в аварийных ситуациях – в течение суток) совместно формируют комиссию, в состав которой входят по два представителя от каждой из сторон и, в случае необходимости, представитель соответствующей снабжающей организации.

7.3. По результатам работы комиссии составляется Акт, в котором устанавливается факт недостатка, его причины, виновное лицо, сроки и порядок устранения недостатка, ответственные лица. По обоснованному заявлению виновной Стороны срок устранения недостатка, согласованный в Акте, может быть продлен, но не более чем еще на 30 (тридцать) дней.

8. Срок действия договора, Порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор действует с **«13» января 2021 года в течение 3 (трех) месяцев.**

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме тех положений, которые не подлежат изменению на основании двухстороннего волеизъявления. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, влияющих на обязательства сторон по Договору.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;
- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством;
- в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия, Договор считается

продленным на тот же срок и на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации на последующие периоды.

8.5. По требованию Застройщика настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Управляющая организация:

- более двух раз подряд по истечению согласованного сторонами срока, включая его продление, не устранила недостатки в своей работе, выявленные в порядке п. 7.3 настоящего Договора;
- за календарный год допустила три и более просрочки (более чем на 30 (тридцать) дней каждая) сроков устранения недостатков в своей работе, выявленных в порядке п. 7.3 настоящего Договора, включая их продление.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом Управляющую организацию не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

8.7. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

8.8. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

9. Заключительные условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Перспектива»

Юридический адрес: 153510, Ивановская обл., г. Кохма, ул. Октябрьская, д. 20А, оф. 1007
Почтовый адрес: 153510, Ивановская обл., г. Кохма, ул. Октябрьская, д. 20А, оф. 1007
ИНН 3702154737 КПП 371101001
ОГРН 1163702066527
р/с 40702810610000537383
АО «Тинькофф Банк»
к/с 3010181014525000097, БИК 044525974

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «БаСК 1»

Юридический адрес: 153051, Ивановская обл., Иваново г, ДСК мкр, дом № 3, квартира 316
ИНН: 3702589304
КПП: 370201001
ОГРН: 1093702014702
ОКПО: 60670698
Расчетный счет: 40702810917000090082
Банк: ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 042406608
Корр. счет: 30101810000000000608
Телефон: (4932)55-49-25; (4932)55-04-31



Директор

/ Батулов В.А./



Генеральный директор

/ Балыков А.И./

Приложение №1
к Договору № 13/2021 от «13» января 2021 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Кохма, ул. Ивановская, дом 73 кор. 3.**

№ пп	Наименование	Описание, наличие
1	Год постройки	2020
2	Фундамент (тип материала)	Монолитный железобетон на свайном поле
3	Несущие стены (материал)	Блоки из ячеистого бетона, железобетон
4	Перекрытия (материал)	Монолитные ж/б плиты
5	Крыша (материал кровли, площадь)	Рулонный материал
6	Балконные плиты, лоджии (наличие, материал)	Монолитные ж/б плиты
7	Ограждающие несущие конструкции:	
8	Иные конструкции	
9	Инженерное и иное оборудование	Электроснабжение, теплоснабжение, водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, ливневая канализация
10	Нежилые помещения	м2
11	Подвальное помещение (площадь)	
12	Лестницы, лестничные площадки (площадь)	
13	Коридоры	
14	Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами благоустройства и озеленения	Земельный участок с кадастровыми номерами 37:29:010101:13
15	Площадь (по видам и классам покрытия, газоны)	
16	Контейнерная площадка (площадь)	
17	Элементы благоустройства	
18	Детская, спортивная площадка	
19	Иные объекты, расположенные на земельном участке	

Директор»



Батулов В.А.

Генеральный директор ООО «УК «БасК1»



Балыков А.И.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту
общего имущества**

№	Вид работ и услуг
Содержание и уборка помещений общего пользования:	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования
2	Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования
3	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования
4	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования
5	Уборка чердачного и подвального помещений
Содержание и уборка придомовой территории (земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома):	
1	Подметание земельного участка
2	Уборка мусора с газона, очистка урн
3	Уборка мусора на контейнерной площадке
4	Очистка отмосток от поросли
5	Выкашивание газонов
6	Подрезка деревьев и кустов, снос деревьев
7	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов, расчистка снега
8	Подсыпка песком придомовой территории в период гололеда
9	Ликвидация наледи
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:	
1	Управление, в том числе расчетно-кассовое обслуживание
2	Аварийное обслуживание
3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования
4	Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей.
5	Проведение тех. осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах пожарной сигнализации, вентиляции и дымоудаления, водоснабжения и водоотведения, электротехнических устройств и систем лифтов. Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования, включая общедомовые приборы учета.
6	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек
7	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества
8	Дератизация, дезинсекция

Директор ООО «Перспектива»



Батулов В.А.

Генеральный директор ООО «УК «БасК 1»



Балыков А.И.

**Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию
и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

№	Наименование	Единица измерения	Размер платы, руб.
1	Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, всего, в т.ч.:	руб./кв.м./месяц	22,66
1.1	аварийное обслуживание	руб./кв.м./месяц	0,62
1.2	расчетно-кассовое обслуживание	руб./кв.м./месяц	0,96
1.3	содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м./месяц	4,92
1.4	обслуживание общедомовых приборов учета	руб./кв.м./месяц	0,6
1.5	управление	руб./кв.м./месяц	2,17
1.6	ТО пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, автоматики системы дымоудаления	руб./кв.м./месяц	1,9
2	Содержание и ремонт лифтов	руб./кв.м./месяц	2,0
3	Содержание придомовой территории и контейнерной площадки	руб./кв.м./месяц	3,75
5	Уборка лестничных клеток	руб./кв.м./месяц	3,74
6	Текущий ремонт (планово- предупредительный)	руб./кв.м./месяц	2,0
7	Холодная вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме	руб./ квартиры в месяц	Р _{одн} *
8	Горячая вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме	руб./ квартиры в месяц	Р _{одн} *
9	Электрическая энергия, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме	руб./ квартиры в месяц	Р _{одн} *
10	Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме	руб./ квартиры в месяц	Р _{одн} *

***Примечание:**

Размер платы за холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, для конкретного помещения, исходя из объёма потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Директор ООО «Перспектива»



Батулов В.А.

Генеральный директор ООО «УК «БаСК 1»



Бальков В.А.