

Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом № 1

город Зеленоградск.

«26» декабря 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭЛЛИПС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Губарова Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прибалтийская»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Благовестникова Андрея Валентиновича, 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 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 многоквартирных жилых домах по адресу: **Калининградская обл., Зеленоградский район, пос. Сальское, ул. Молодежная, дом № 4 корпус 4**, (далее – «многоквартирный дом»), собственникам помещений и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

2.4. Управляющая организация обязуется заключить договора с Ресурсоснабжающими организациями для предоставления коммунальных услуг до принятия решения собственников о переходе на прямые договора с РСО и открыть лицевые счета для собственников помещений.

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

2.6. 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.

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

2.8. Многоквартирный дом передается Застройщиком в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи, с даты подписания которого Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора.

2.9. 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.

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 оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества 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, 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. Направлять Застройщику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в течение действия гарантийного срока.

3.1.6. В месячный срок 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 (базы данных), 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 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 зафиксировали.

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

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.

4.4. 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. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе 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 «27» декабря 2024 года до «26» декабря 2025 года.

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.6.3 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.6.3 настоящего Договора, включая их продление.

8.6. Застройщик вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Управляющей организации письменного предупреждения о необходимости исполнения ею обязательства в разумный срок с приложением протокола заседания Правления Застройщика с решением данному вопросу. Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора не допускается.

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 общего имущества в многоквартирном доме.

№ 3. Величина тарифа платы за содержание и ремонт.

10. Реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭЛЛИПС»

Юридический адрес: 238326, г. Зеленоградск, ул. Тургенева д. 15

Почтовый адрес: 238326 г. Зеленоградск, ул. Тургенева д. 15

ИНН/КПП: 3918505459/391801001

р/с: 40702810920000004514

кор/с: 30101810100000000634

БИК: 0422748634

Тел: 39-15-94

Директор

ООО «Специализированный застройщик «ЭЛЛИПС» _____ / Губаров Д.В./



Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прибалтийская»

Юридический адрес: 238530 г. Зеленоградск ул. Тургенева 15.

Почтовый адрес: 238530 г. Зеленоградск, ул. Тургенева 15.

ОГРН: 1133926023989, ИНН / КПП: 3918504430/391801001

р/с: 40702810120190000163 в отд. № 8626 Сбербанка России г. Калининград

кор/с: 30101810100000000634

БИК: 042748634

Тел.: 8(909)-783-48-91

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания «Прибалтийская» _____ **Благовестников А.В./**



Приложение 1

к договору управления многоквартирным домом

Состав

общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
Зеленоградский МО, п. Сальское, ул. Молодежная д. 4/4

| № п/п | Наименование | Единицы измерения | Информация (технические характеристики) |
|---|----------------------------------|-------------------|---|
| Конструктивные элементы многоквартирного дома: | | | |
| | Фундамент | | ленточный |
| | Подвалы | есть | |
| | Стены | | керамоблок |
| | Перекрытия и покрытия | | Монолитные ж/б |
| | Крыши | | металлочерепица |
| | Лестницы | | ж/б |
| | Фасады | | утепленный |
| | Балконные плиты | | монолитные |
| Помещения общего пользования | | | |
| | Лестничные марши и площадки | | ж/б, плитка |
| | Коридоры мест общего пользования | | плитка |

| Наименование элементов общего имущества | Кол-во | Год постройки | Техсостояние (удовл. или неудов.) | Потребность в замене / | Примечание |
|--|--------|---------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------|
| Внутренняя отделка подъездов | | 2024 | Удовлетворит. | нет | Дек. штукатурка |
| Конструктивные элементы подвала, | | 2024 | Удовлетворит. | нет | железобетонные |
| Конструктивные элементы чердачного помещения | | 2024 | Удовлетворит. | нет | стропильные |
| Внутридомовая система холодного водоснабжения, | 1 | 2024 | Удовлетворит. | нет | Центральная |
| Внутридомовая система электроснабжения, | 2 | 2024 | Удовлетворит. | нет | Центральная |
| Внутридомовая система канализации | 2 | 2024 | Удовлетворит. | нет | центральная |
| Лифты | 1 | 2024 | Удовлетворит. | нет | |
| Указатели наименования улицы и пр., номер дома, указатели пожарных гидрантов | 1 | 2024 | Удовлетворит. | нет | |
| Система водоотведения с придомовой территории | 4 | 2024 | Удовлетворит. | нет | |
| Элементы благоустройства придомовой территории | | 2024 | Удовлетворит. | нет | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов | 1 | 2024 | Удовлетворит. | нет | бетонная |
| Система электроосвещения придомовой территории | 4 | 2024 | Удовлетворит. | нет | |
| Покрытие тротуаров и проездов | | 2024 | Удовлетворит. | нет | Дор. плитка |

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

| № п/п | ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ | ПЕРИОДИЧНОСТЬ, СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ |
|-------|---|--|
| 1 | Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств МОП | В период действия договора |
| 2 | Содержание и текущий ремонт сетей энергоснабжения | В период действия договора |
| 3 | Осмотры: сезонные, внеплановые. | В период действия договора |
| 4 | Текущий ремонт: | В период действия договора |
| 4.1 | Устранение течи небольших участков кровли | По мере необходимости |
| 4.2 | Частичный ремонт лестниц, крылец, входов в подъезд, отделки подъездов и тех.помещений МОП. | По мере необходимости |
| 4.3 | Обследование газоходов и вентканалов в квартире. | 3 раза в год. |
| 5 | Санитарное содержание земельного участка | В период действия договора |
| 6 | Прочие работы: обеспечение устранения аварий, внеплановые (непредвиденные) ремонты систем жизнеобеспечения МКД. | В соответствии с нормами законодательства. |
| 7 | Услуги по управлению многоквартирным домом | В период действия договора |
| 8 | Сухая и влажная уборка МОП | В период действия договора |
| 9 | Содержание контейнерных площадок для сбора ТКО | В период действия договора |

Застройщик

Губаров Д.В.

Управляющая организация

Благовестников А.В.

Приложение № 3

**Величина тарифа платы за содержание
и ремонт жилого помещения с расшифровкой его структуры**

| № п/п | ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ | ПЕРИОДИЧНОСТЬ, СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ | Стоимость за 1 кв.м. |
|-------|--|---------------------------------|----------------------|
| 1 | Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств, системы водоподготовки. | В период действия договора | 3,33 |

| | | | |
|-----|--|--|-------|
| 2 | Содержание и текущий ремонт сетей энергоснабжения. | В период действия договора | 0,55 |
| 3 | Осмотры: сезонный, текущий, внеочередной. | | 0,15 |
| 4 | Текущий ремонт: | | 1,56 |
| 4.1 | Устранение течи небольших участков кровли, местами (до 10% от общего объема) | По мере необходимости | |
| 4.2 | Частичный ремонт лестниц, крылец, входов в подъезд, штукатурных работ отделки подъездов и тех.помещений МОП. | По мере необходимости | |
| 4.3 | Замена вентиляей, сгонов, кранов. | По необходимости | |
| 4.4 | Обследование вентдымканалов в квартире. | 3 раза в год. | |
| 5 | Санитарное содержание земельного участка | | 3,00 |
| 5.1 | Подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, очистка урн, сдвигание и подметание снега на тротуарах, обработка противогололёдным составом, покос газонов. | не реже 3 раза в неделю | |
| 5.2 | Дезинфекция, дератизация | По мере необходимости | |
| 6 | Прочие работы: обеспечение устранения аварий, внеплановые (непредвиденные) ремонты систем жизнеобеспечения МКД. | В соответствии с нормами законодательства. | 1,22 |
| 7 | Услуги по управлению многоквартирным домом | | 6,69 |
| 8 | Сухая и влажная уборка МОП | | 3,0 |
| 8.1 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков, дверей МОП. | Не реже 2-х раз в месяц | |
| 8.2 | Мытье окон МОП | 1 раз в год | |
| 8.3 | Влажная уборка подъездов МОП | Не реже 2-х раз в месяц | |
| 8.4 | Сухая уборка подъездов МОП | Не реже 2-х раз в месяц | |
| 9 | Содержание контейнерных площадок для сбора ТКО | В период действия договора | 1,0 |
| | Итого: | | 20.50 |

| | | |
|----|--|--|
| 1. | Водоснабжение для СОИ ** | По факту |
| 2. | Водоотведение для СОИ ** | По факту |
| 3. | Электроэнергия для СОИ ** | По факту |
| 4. | услуги по обслуживанию оборудования, дополнительно установленного (ворота, калитки, системы видеонаблюдения, датчики движения и т.д.) после передачи МКД в управление УК | По решению ОСС. |
| 5. | Обслуживание ВДГО. | согласно договора |
| 6. | Обслуживание домофона | 65 р. с квартиры |
| 7. | техобслуживание лифта, ремонт (замена) отдельных элементов. | по фактическим затратам, согласно договора |

Генеральный директор ООО «УК «Прибалтийская»

А.В. Благовестников

