

**ДОГОВОР № 05**  
**управления многоквартирным домом**

г. Калининград

«28» августа 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АРТМАСТЕР»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Сирогы Валентина Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «УК ИМПЕРИУМ»** (лицензия № **005 от 10.04.2015 г.**), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице генерального директора **Донцовой Светланы Юрьевны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ),

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

## **1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Калининград, ул. Третьяковская, дом 19 А**, (далее – Многоквартирный дом);

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;

- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

1.1.1. Предоставление коммунальных услуг Застройщику, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме осуществляется ресурсоснабжающими организациями на основании заключенных с указанными лицами, действующим от своего имени, договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг.

1.2. Договор заключен Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства Многоквартирного дома.

1.3. Застройщик обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном Договором.

1.4. Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей компании платы за выполненные работы и оказанные услуги, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям несёт Застройщик за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик осуществляет плату за коммунальные услуги в части не переданных Правообладателям помещений.

1.5. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.6. Управляющая компания вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

## **2. Права и обязанности Сторон**

### **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом со дня подписания настоящего Договора Сторонами и передачи в управление Многоквартирного дома, технической и иной документации.

2.1.2. Со дня подписания Правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Многоквартирного дома в отдельности) требовать оплаты всех коммунальных, а также

эксплуатационных услуг по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доле Общего имущества Многоквартирного дома от Правообладателя переданного жилого/нежилого помещения.

2.1.3. Информировать собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.1.4. Информировать Застройщика и собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва путем размещения объявлений на информационных стендах.

2.1.5. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы.

2.1.6. Фиксировать факты причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома.

2.1.7. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета, фиксировать показания таких приборов учета.

2.1.9. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам помещений Многоквартирного дома в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждому сетям соответственно.

2.1.10. Организовывать подготовку платежных документов для внесения платы за содержание Общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.11. Принимать от Застройщика, собственников помещений в Многоквартирном доме плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также плату за управление Многоквартирным домом и другие услуги.

2.1.12. Организовывать начисление, сбор и учет платы Застройщика за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.13. Вести учёт доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.14. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учёта, оформление и хранение соответствующей документации.

2.1.15. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.17. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников помещений на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

## **2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за работы и услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора после передачи Застройщиком помещений Правообладателям.

2.2.2. Присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома;

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате работ и услуг, предусмотренных Договором.

2.2.4. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Застройщика, собственников помещений в Многоквартирном доме, производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.5. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору.

2.2.6. Представлять интересы Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.2.7. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления, в случае не допуска собственником помещения в Многоквартирном доме Управляющей компании или уполномоченных ею лиц для снятия показаний с индивидуальных приборов учета, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником показаний с индивидуальных приборов учета.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### **2.3. Застройщик обязан:**

2.3.1. Вносить плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

2.3.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и газоснабжения, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (холодное водоснабжение, прием стоков, электроснабжение и газоснабжение).

2.3.3. Передать Управляющей компании в течение 15 дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24, 25, 26 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и пунктом 1.5. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170.

2.3.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи Правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется вносить плату Управляющей компании за услуги по содержанию не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям плату за содержание Общего имущества Многоквартирного дома. Размер платы установлен в Приложении № 1 к Договору.

2.3.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока на Многоквартирный дом безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов Многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии Управляющей компании. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3

(три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы Многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются Правообладателям жилых и нежилых помещений, Управляющей компании в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая компания направляет в течение 24 часов заявку Застройщику, который в срок не позднее трех рабочих дней совместно с Управляющей компанией и Правообладателем жилого или нежилого помещения осуществляет осмотр соответствующих элементов и/или сетей многоквартирного дома и составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяются ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также обозначаются сроки устранения неисправностей Застройщиком.

#### **2.4. Застройщик вправе:**

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением условий Договора путем требования от Управляющей компании отчета о выполнении Договора в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### **3. Размер и порядок оплаты по Договору**

3.1. Плата за содержание помещений в Многоквартирном доме для Застройщика включает в себя:

плату за содержание помещений, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2. Застройщик оплачивает Управляющей компании оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (размером платы), указанными в Приложении № 1 к Договору, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая компания не позднее 30 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.4. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей компании мотивированный отказ с постановкой разъяснением причин отказа.

3.5. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей компании список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи Правообладателем Управляющая компания выставляет счет (платежный документ) Правообладателю.

3.6. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей компании, выставляемых Застройщику изменяется соразмерно количеству переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений.

3.7. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений.

3.8. Размер платы за содержание помещений и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также перечень таких работ и услуг определяется и может быть изменен на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании.

3.9. На момент заключения настоящего Договора общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома планируется провести до «28» ноября 2020 г. До этого момента, а так же в случае, если общее собрание до «28» ноября 2020 г. не состоится, размер платы за содержание помещений определяется на основании предложения Управляющей организации по согласованию с Застройщиком, размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами на коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, с учетом площади помещений, нормативов и качества предоставления коммунальных ресурсов, объема (количества) их потребления (при наличии приборов учета).

3.10. Расчетный период для внесения платы за содержание помещений устанавливается равным одному календарному месяцу с 1 по 30 число каждого месяца.

3.11. Плата за содержание помещений вносится Застройщиком на расчетный счет Управляющей компании, указанный в Договоре, на основании выставленных счетов.

3.12. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения Сторон по настоящему Договору.

#### **4. Срок действия Договора**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует в течение 3 (трех) месяцев с даты его заключения. В случае если по истечении срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о расторжении Договора, то он считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок. Договор может быть продлен неограниченное количество раз.

4.2. Обязательства Сторон по Договору прекращаются одновременно с началом действия договора с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, либо при выборе управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с п. 3 ч.2, ч. 3 ст. 161 ЖК РФ.

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома по вине третьих лиц, если при этом Управляющая компания приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома. Похищенное или поврежденное общее имущество Многоквартирного дома восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы

действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, составленными в письменной форме.

6.2. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома возможно на основании соглашения Сторон.

6.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор расторгается по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. Прочие условия

7.1. Все вопросы, не урегулированные в Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров, Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.5. К Договору прилагаются:

**Приложение № 1** - Размер платы (тариф) за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с расшифровкой его структуры).

## 8. Адреса и реквизиты Сторон

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Застройщик:</b><br/><b>ООО «АРТМАСТЕР»</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Управляющая компания:</b><br/><b>ООО «УК ИМПЕРИУМ»</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Юридический адрес:<br/>236022, г. Калининград, ул. Красная, д. 139А, помещение VII<br/>Почтовый адрес:<br/>236022, г. Калининград, ул. Красная, д. 139А, помещение VII<br/>ОГРН 1033900800680<br/>ИНН 3904043116<br/>КПП 390601001<br/>р/с 40702810304170000861<br/>к/с 301018109000000000855<br/>БИК 044030855<br/>ФИЛИАЛ «САНКТ – ПЕТЕРБУРГСКИЙ»<br/>АО «БАНК ДОМ.РФ»</p> <p> Генеральный директор<br/>М.П.  /В.В. Сирота/</p> | <p>Юридический адрес:<br/>236029, г. Калининград,<br/>ул. Тихая, д. 1, пом. 17<br/>Почтовый адрес: 236029, г. Калининград,<br/>ул. Тихая, д. 1, пом. № 17<br/>Адрес электронной<br/>почты: ukkns@yandex.ru<br/>Телефон: 611-115<br/>ОГРН 1093925016481<br/>ИНН 3906208229<br/>КПП 390601001<br/>р/с 40702810320970000086<br/>к/с 301018101000000000634<br/>БИК 042748634<br/>Калининградское ОСБ № 8626 Сбербанка<br/>России (О/О № 301018101000000000634/01717)<br/>Генеральный директор<br/>М.П.  /С.Ю. Донцова/</p> |

**Размер платы (тариф) за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с расшифровкой его структуры)**

| № п/п | Величина (тариф) платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размеры (тарифы) платы за услуги и работы, входящие в его состав | руб. на 1м <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Величина (тариф) платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества (в целом),<br>включая:                                                                    | 11,60                                                                                                                                                                    |
| 1     | Величина (тариф) платы за услуги по управлению многоквартирным домом*                                                                                                        | 2,90                                                                                                                                                                     |
| 2     | Величина (тариф) платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в целом),<br>в том числе:                                                   | 6,70                                                                                                                                                                     |
| 2.1.  | величина (тариф) платы за содержание конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем и оборудования (при наличии) *                                                | 2,95                                                                                                                                                                     |
| 2.2.  | величина (тариф) платы за услуги по уборке придомового земельного участка                                                                                                    | 2,80                                                                                                                                                                     |
| 2.3.  | величина (тариф) платы за услуги по дератизации и дезинсекции помещений общего пользования**                                                                                 | 0,00                                                                                                                                                                     |
| 2.4.  | величина (тариф) платы за услуги и работы по освидетельствованию лифта (при наличии) **                                                                                      | 0,50                                                                                                                                                                     |
| 2.8.  | величина (тариф) платы за услуги и работы по проверке, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов *                                                                  | 0,45                                                                                                                                                                     |
| 2.9.  | величина (тариф) платы за услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту противопожарных систем многоквартирного дома (при наличии и функционировании) *             | 0,00                                                                                                                                                                     |
| 3     | Величина (тариф) платы за работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме<br>в том числе:                                                                 |                                                                                                                                                                          |
| 3.1.  | величина (тариф) платы за работы по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме*                       | 2,00                                                                                                                                                                     |
| 3.2.  | величина (тариф) платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме                                                                       | (на дату утверждения Договора не устанавливается и в общей величине тарифа платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения на эту дату не учитывается) |

Не входит в состав платы за содержание жилья и оплачивается отдельно:

|                                                                                                                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| величина (тариф) платы за услуги по уборке подъездов*                                                                                 | 2,80  |
| величина (тариф) платы за услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту лифта (при наличии) *                                | 3,38  |
| величина (тариф) платы за услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (при наличии) * | 0,72  |
| Обслуживание домофона (с квартиры)                                                                                                    | 35,00 |

Общая стоимость услуг с 1 кв.м. 18,50

\*Устанавливается на основании положений договора, заключенного между Управляющей организацией и организацией, оказывающей (выполняющей) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

Застройщик:

ООО «АРТМАСТЕР»

Генеральный директор /В.В. Сирота/



Управляющая компания:

ООО «К ИМПЕРИЯ»

Генеральный директор /Е.А. Донцова/

